

Rammer og retningslinjer for eigedomsskattetaksering av fast eigedom i Kvam herad.

Vedteken 18.02.2021

av

Sakkunnig nemnd

Retningslinjer for taksering av fast eigedom i Kvam herad som grunnlag for utskriving av eigedomsskatt frå og med 2021.

Rettsgrunnlag og prinsipp for takseringsarbeidet.

Rettsgrunnlag

Med heimel i eigedomsskattelova § 8 A-3 2. og 4. ledd, vert dei skattepliktige eigedomane i kommunen takserte av ei sakkunig nemnd oppnevnt av heradsstyret.

Takseringsretningslinjene skal sikre korrekte takstnivå og likehandsaming av skattytarane, og er eit nødvendig verktøy i nemnda sitt arbeid.

Verdsetjing

Etter eiendomsskattelova § 8 A-2 første ledd, skal verdet av eigedomen setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter *si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.*

Takseringsmetode

Ved takseringa ser ein på prisopplysningar frå tidligare salg, prisstatistikkar og databaser, samt lokalkunnskap, for å finne normal marknadspris per kvadratmeter for den enkelte eigedomstype – i kommunen samla eller i enkelte deler av kommunen (inndeling i prissoner). Normalprisane (sjablongprisane) vert fastsett med ein forsiktighetsmargin.

Eigedomane skal synfarast utvendig. Ved synfaringa vert det gjort ei skjønsmessig vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eigedom og omgjevnadene, som kan føre til at berekna framlegg til takst vert justert opp eller ned.

Retningslinjene sitt verkeområde

Retningslinjene sine sjablongprisar og faktormatriser vert normalt lagt til grunn, men vert ikkje nytta dersom dei i enkelttilfelle vil føre til ein takst som nemnda vurderer som heilt klart feil sett i forhold til eigedomsskattelova eller prinsippet om likehandsaming.

Etter eiedomsskattelova § 8 A-3 første ledd, skal eiedomane som hovudregel takserast kvart tiande år. Takseringsretningslinjene og sjablongprisane som då vert fastsette, skal nyttast gjennom heile takstperioden, inntil neste hovedtaksering («*alminnelig taksering*»).

Måleiningar

Ved taksering av bygningsareal vert det nytta «bruksareal» (BRA), slik den er definert i Føringsinstruks for Matrikkelen.

Metode for fastsetjing av framlegg til takst

Bebygd eiedom

1. Tomteareal i matrikkel på inntil 2 mål multiplisert med sjablongverdi for tomt. For tomter med manglende oppmåling og for punktfeste vert rekna 1 mål pr tomt.
2. Teljande bruksareal for bygg multiplisert med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Sum frå pkt. 1 og 2 multiplisert med sonefaktor

Ubebygd eiedom

1. Eigedomen sitt areal på inntil 2 mål multiplisert med sjablong kvadratmeterpris for tomt.
2. Summen frå pkt.1 multiplisert med eventuell sonefaktor

Metoden gjev berekna framlegg til takst, før synfaring og bruk av individuelle skjønnsfaktorar.

Arealopplysningar og andre faktaopplysningar om eiedomane, vert henta frå Matrikkelen, frå kartdata og eventuelt ved førespurnad til eigar.

Sjablong kvadratmeterprisar

Bustad, fritidsbustad, garasje og naust

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(111-112) Einebustad	15.000
(113-114) Våningshus	15.000
(121-124) Tomannsbustad, fleirmannsbustad	15.000
(126-128) Rekkjehus, kjedehus	15.000
(131-137) Store bustadbygg- leiligheter, terrassehus	23.000
(161-163) Fritidsbustad	20 000
(181-183) Garasje, anneks, uthus	3.000
(184) Naust, båthus, sjøbu	3.000

Garasje, uthus, anneks og naust under 15 m² vert ikkje takserte.

Industri, lager, kontor og forretningsbygg

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(211-219) Fabrikkar, verkstad, industri	3.300
(231) Uisolert lagerbygg	2.200
(232-239) Isolert lager	3.300
(311-312) Kontorbygning	6.600
(321-329) Forretningsbygg	6.600
Rubbhall	500
(243) Veksthus/Gartneri	500

Hotell, overnatting, restaurant

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(511-519) Hotell, motell, pensjonat, camping, utleigehytte	4.400
(531-539) Kafe, kantine, gatekjøken, kioskbygning	4.400

Tomter

Sjablongprisane for tomtegrunn nedanfor gjeld bebygde og ubebygde tomter. For bustad og fritidstomt vert inntil 2 daa taksert, og for næringstomt vert heile tomtearealet taksert. For landbruk med vert inntil 2 daa tomt taksert.

Tomtekategori	Kvadratmeterpris
Tomt helårsbustad	200
Tomt fritidsbustad	200
Tomt industri, lager, kontor, forretningsbygg osv.	200

Fast oppstillingsplass for campingvogner vert taksert som næringstomt. Skitrekk vert taksert slik: lengda av trekket x 15 meter breidde, dersom det er ein heistrase. Lengda av trekket x 25 meter breidde, dersom det er to heistrasear.

Arealfaktor

Nemnda nyttar ein fråtrekksfaktor for areal. Etasjefaktor vert nytta for å setje gjennomsnittsverdi på dei ulike etasjane i eit bygg, med utgangspunkt i vanleg funksjon i den aktuelle etasjen. Faktoren reduserer takstpliktig areal på loft, i kjellar og i underetasje. Faktoren er felles for alle bustad- og fritidsbygg. Garasje og andre bygg utan bueining har etasjefaktor 1 uansett etasjetype.

a. Etasjefaktorar for bustader, terrassehus, blokker og fritidsbustad samt næringsbygg:

Etasjer	Etasjefaktor
Første hovedetasje	1,0
Øvrige hovedetasjar	1,0
Loft	0,4
Underetasje	0,6
Kjellar	0,2

Sonefaktor

Kommunen er inndelt i soner ut frå forskjellar i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene går fram av tabellen nedanfor, dei er vist i kart, og er framleis slik dei vart vedtekne i 2010.

Sonefaktor gjeld berre for bustadeigedom.

Sted	Sonefaktor
Sone 1: sentrum, frå Laupsa, via Laupsaelva, Torpe, Gartveit, Kjosåslia, Ståena, Skålheim, Kjerrane, Skutlaberg, Fjærabygda, Steinsdalsfossen, Dalatunvegen og opp i lia, Sandven, Kaldestad, Tveit, Byrkjeland i Vikøy til Skiftesgjel.	1,0
Sone 2: Dei som ikkje er omfatta av sone 1 og sone3	0,9
Sone 3: Mundheim, Ålvik , sørover frå Teiglandsberget mot kommunegrensa og nordover frå Steinstøberget mot kommunegrensa	0,8

Landbruk har sonefaktor 1 i heile kommunen. Konsesjonspliktig landbrukseigedom og landbrukseigedom med buplikt skal ha $YF=0,7$

Skjønsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eigedom

Metode for vurdering av individuelle forhold ved eigedomane

Med utgangspunkt i berekna framlegg til takst vert det gjort ei utvendig synfaring av eigedomane. Ved synfaringa vert det sett forslag til faktorar for individuelle forhold på sjølve eigedomen og omkring eigedomen, som kan medføre at marknadsverdien er høgare eller lågare enn framlegg til takst. Det vert teke bilde av eigedomane. Om nødvendig vert det gjort ei kontrollmåling av areal på bygningane.

Skjønsmessig vurdering av forhold på eigedomen (indre forhold= IF)

Standard, vedlikehald og alder på bygningen er bygningsmessige forhold som kan påvirke eigedomen sin salgsverdi. Opparbeiding av hageanlegg og parkeringsplass samt utnytting av tomte, er forhold ved tomte som kan påvirke salgsverdien. For fritidsbustader kan i tillegg forhold som vannforsyning, avløpsforhold og straumforsyning påvirke salgsverdien. Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard».

Følgjande inndeling vert nytta ved taksering av alle eigedomar:

Svært god standard	1,1 – 1,2
Normal standard	1,0
Alderskorreksjon med normal slit og elde	0,95-0,6
Alderskorreksjon og mindre godt vedlikehald	0,95-0,6
Manglande strøm, vann og avløp (frådrag)	-0,1
Saneringsobjekt	0,1 - 0,3

Synfaringsmann nyttar faktorane fritt i forhold til skjønn

Skjønsmessig vurdering av forhold omkring eigedomen (ytre forhold=YF)

Utsikt, støy, lysforhold, strandlinje, tilkomst, kraftlinjer og reguleringsmessige forhold er døme på forhold ved den enkelte eigedomen som kan påvirke salgsverdien. Om individuelle forhold omkring eigedomen vert begrepet «plassering» nytta

Følgjande inndeling vert nytta ved taksering av alle eigedomar:

Svært god plassering	1,2
God plassering	1,1
Normal plassering	1,0
Mindre god plassering	0,9
Dårlig plassering	0,8
Dårlig tilkomst/tilgjenge	Fråtrekk 0,1
Forurensing (støy)	Fråtrekk 0,1

Synfaringsmann nyttar faktorane fritt i forhold til skjønn.

Framlegg til takst korrigert for forhold på eigedomen og plassering

Summen kvar faktor utgjør, vert rekna av førebels utrekna takst.

Sakkunnig nemnd sit vedtak

Sakkunnig nemnd fastset takst for den enkelte eigedom ut frå ei vurdering av framlegg til takst, fotografi av eigedomen og synfaringsmann sine framlegg til faktorar.