



Gildeskål
kommune

...Hog veit meg eit land...

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering I Gildeskål kommune i perioden 2020-2029

Endringer vedtatt av sakkyndig nemnd 17.06.2020, sak 05/20

John-Arne Nilsen Nygaard

Leder

Anne Wiik

Medlem

Sissel Edna Minde

Medlem

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Gildeskål kommune

Vedtatt i sakkyndig nemnd i møte 08.04.19 i sak 3/19, endringer vedtatt 17.06.20 i sak 05/20.

Rettsgrunnlag og prinsipper for takseringsarbeidet.

Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven (Eskl.) § 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

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 alminnelig omsetningsverdi/markedsverdi.

Takseringsmetode

Ved takseringen benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap, for å finne normal markedspris per kvadratmeter for den enkelte eiendomstype. Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.

Verdsettelsesmetode for næringseiendommer er som hovedregel kapitalisert leieverdi.

Næringseiendommer inntil en antatt verdi på 5 millioner, kan, om det er mest hensiktsmessig, likevel takseres ved hjelp av sjablonger. Ubebygde tomter takseres ikke.

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.

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.

Måleenheter

Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen.

Bruttoareal/oppmålt areal utvendig x 0,9 = BRA (10 % fradrag for yttervegger).

I eiendomsskattesammenheng er tellende bruksareal alt innenfor yttervegg.

1. Forslag til takst før vurdering av individuelle forhold ved eiendommen

1.2 Metoden for fastsetting av forslag til takst

Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med etasjefaktor
2. Tellende bruksareal, summen i pkt 1, multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Summen i pkt 2 multipliseres med sonefaktor

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. Jfr Eskl. § 31; 1) og 2) Eiers plikt til å gi opplysning. Og 5) Rett til å fotografere eiendommen til bruk for takseringen.

1.3 Sjablong kvadratmeterpriser

Boliger og fritidsboliger

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
Enebolig (111-113)	12 000
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	12 000
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-140)	12 000
Leilighetsbygg (141-146)	12 000
Boligbrakker	10 000
Fritidsbolig (161-163)	14 000
Garasje, anneks, uthus (181-182)	3 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	3 000
Industri/lagerbygning, isolert (210-290)	4 000

Industri/lagerbygning, uisolert (210-290)	3 000
Kontor/forretningsbygg (300)	6 000
Hotell/restaurant/utleie/camping (500)	6 000
Plasthaller	1 000

Carport m/ 2vegger / Garasje og uthus under 15 m² (unntatt anneks) takseres ikke.

Tomter for bolig, våningshus og fritidsbolig gis en kvadratmeterpris på 150/m².

For boliger/våningshus/fritidshus/hytter/næringsbygg som står på en eiendom hvor arealet er mer enn 2 daa, beregnes tomt på 2 daa.

Festetomter behandles på linje med eiendomstomter.

For ikke oppmålte tomter/punktfeste beregnes 1 daa tomt.

Ikke utgått / oppmålt tomt for naust og små koier på fellesareal beregnes til 250m²/enhet.

1.3 Etasjefaktor

Eneboliger, Fritidsboliger, Leiligheter, Tomannsboliger og Rekkehus

Etasjetype	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loftsetasje	0,5
Underetasje	0,6
Kjelleretasje	0,4
Egen boenhet i underetasje	0,8

En bygning kan ha flere hovedetasjer jfr. måleregler.

Dersom etasjefaktor slår urimelig ut på store boliger kan man vurdere faktorjustering.

Arealmåling inkludert ikke målverdige areal følger av Norsk Standard.

En boenhet defineres som en adskilt bygningsdel, med egen inngang, kjøkken, bad. Mv. En hybelleilighet med adkomst til resten av boligen er ikke en egen boenhet.

1.4 Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor. Se sonekart punkt 5, side 8 og 9.

Boligeiendom og tomter + bolighus med tomt på konsesjonspliktig landbrukseiendom

Soner	Områder	Gnr	Sonefaktor
1	Inndyr og Nygårdsjøen	25, 52, 53 og 54	1,1
2	Resten av kommunen	Flere	1,0
3	Finnes, Forstranda, Mellomsandnes, Sandhornøy øst, Ravik-Alsvik og Fleinvær	4, 7-11, 29-30, 57-64, 74-80, 84-87	0,9
4	Konsesjonsbelagt eiendom	Flere	0,8

Fritidseiendom og tomter til fritidseiendom

Soner	Områder	Gnr	Sonefaktor
1	Regulerte hyttefelt med vann og avløp: Ørntuva, Arnøysundet, Limskjærnesset, Finnvika, Breivik/Ytterosen, Gjærde, Skauvolløya og eventuelt nye felt som fyller kriteriene.	Flere	1,5
2	Regulerte hyttefelt uten vann og avløp: Mevikstranda, Buberget, Lakshaugen, Frivikhaugen, Fredheim, Tverrlia, Holmsundfjorden, Bjørnvika, Røsnes, Skjellvika, Storhaugen, Hustad, Hellarfjellet, Stolvassfjellet, Langvatnet og eventuelt nye felt som fyller kriteriene.	Flere	1,3
3	Inndyr.	25	1,2
4	Resten av kommunen.	Flere	1,1
5	Fleina, Fleinvær, Fugløya, Femris.	83-92	1,0
6	Grøset, Odden, Leirvik, Klikken, Sirivika, Okslia, Telnes, Kvarsnes, Buvika/Kvarsvika, Morsdal, Grytvika.	13, 28, 31, 32, 34, 55, 56, 65-68	0,9
7	Små koier/gamle hytter på «uveisomme» steder.	Flere	0,8

Næringseiendom med tomt gis sonfaktor 1,0 i hele kommunen

2. Skjønnsmessig vurdering

2.1 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.

2.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen/standard

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi. Vannforsyning, avløpsforhold, strømforsyning, opparbeidelse av hageanlegg og parkeringsplass samt utnyttbarheten er også eksempler på slike forhold. Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

Høy standard	1,1-1,2
Normal standard byggeår 2000 eller senere	1,0
Byggeår 1980 - 1999	0,9
Byggeår 1960 - 1979	0,8
Byggeår før 1960	0,7

Renoveringsobjekt settes til 0,4. Rivningsobjekt settes til 0,2

Følgende forhold kan gi fradrag på 0,1: Ikke adkomst, strøm, vann eller avløp **til bolig**.

Eternitt på tak eller vegg gir fradrag på 0,05.

Der det er bygninger fra forskjellige tidsepoker benyttes omregningskalkulator for å finne riktig faktor.

Bygninger som er ferdig utvendig skal skattlegges, selv om det ikke foreligger ferdigattest. Skattlegging skjer ut i fra verdien slik den fremstår pr. 1. januar.

Endringsprotokoll

Besiktiger noterer dessuten forhold som berettiger endringsprotokoll, feks.: Garasje eller boder, integrert i bolig, med utvendig inngang. Disse skal ha samme takst som frittstående uthus. Og uthus benyttet som anneks som skal ha samme takst som bolig.

2.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen/beliggenhet

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».

Faktor for beliggenhet/omkring eiendommen settes til 1,0 i hele kommunen.

2.4 Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet

Beløpet hver faktor utgjør, beregnes av foreløpig beregnet takst.

NB! Obligatorisk reduksjon på 30% i takstgrunnlaget på bolig og fritidseiendommer. Det vil si at skattegrunnlaget skal multipliseres med en faktor på 0,7 før eiendomsskatt skrives ut.

3. 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.

Nemndmedlemmene kan ikke instrueres av kommunestyret i forhold til takstnivå.

4. Varighet

Retningslinjene skal gjelde for hele tiårsperioden 2020-2029

Sonekart for fritidseiendommer

