



FLEKKEFJORD KOMMUNE

Rammer og retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom i Flekkefjord kommune.

Vedtatt 6.9.2019

av

Eiendomsskattetakstutvalget.

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av fast eiendom i Flekkefjord kommune fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 6.9.2019

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 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 («*alminnelig taksering*»).

Måleenheter

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

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

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

Ubebygde eiendom

Praksis de siste 14 år med å frita ubebygde eiendommer fra eiendomsskatt og å sette verdien i null, vedtas å gjelde videre.

Ubebygde næringseiendommer over 2 daa skal takseres.

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	15.000
(121-124) Tomannsbolig, flermannsbolig	16.000
(131-136) Rekkehus, kjedehus, terrassehus	16.000
(141-146) Store boligbygg	18.000
(161-163) Fritidsbolig	20.000
(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.

Boligdelen på landbrukseiendommer med konsesjonsplikt settes lavere enn ordinære boliger pga konsesjonsplikten.

Taksten på boligdelen av landbrukseiendommer med tilhørende tomt, reduseres gjennom bruk av ytre faktor med en reduksjon på 0,3 slik at rammene fra departementet for taksering av boligdelen for konsesjonsbelagte eiendommer blir fulgt.

Landbrukseiendommer hvor våningshuset benyttes som fritidsbolig, innrømmes ikke reduksjon med 0,3 i ytre faktor, tilsvarende landbrukseiendommer som drives i henhold til konsesjonsloven.

Industri, lager, kontor og forretningsbygg

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(211-219) Industribygning	3.750
(231-239) Lagerbygning	2.250
(241-249) Fiskeri- og landbruksbygning	3.750
(311-319) Kontorbygning	6.000
(321-330) Forretningsbygg	6.000

Hotell, overnatting, restaurant

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
(511-529) Hotell, motell, pensjonat, camping, utleiehytte	6.750
(531-539) Kafe, kantine, gatekjøkken, kioskbygning	6.750

Ubebygde tomter

Sjablong kvadratmeterpris Ubebygde bolig-, fritid- og landbruks tomter kr 0 per m².

Sjablongprisene for tomtegrunn nedenfor gjelder bebygde tomter. For bolig og fritidstomt takseres inntil 1 daa, og for næringstomt takseres inntil 2 daa.

Tomtekategori	Kvadratmeterpris eller stykkpris
Tomt helårsbolig	225
Tomt fritidsbolig	225
Tomt industri, lager, kontor, forretningsbygg	225

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. Garasje og andre bygg uten boenhet har etasjefaktor 1 uansett etasjetype.

a. 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. Sonene fremgår av tabellene nedenfor.

Boligeiendom og boligtomter, bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom og fritidseiendommer.

Sted	Sonefaktor
Gnr. 203 (byområdet,)	1,0
Gnr. 203 (Rauli, Høgåsen)	0,9
Gnr. 68 – 69 – 70 (Søyland, Tjørsvåg, Lilleh)	0,8
Gnr. 103 (Drangeid)	0,8
Gnr. 66 (Svege)	0,8
Gnr. 71 (Loga)	0,6
Gnr. 102 (Austad)	0,6
Gnr. 139 (Sira)	0,6
Deler av Gnr. 138 (Bakke)	0,6
Deler av Gnr. 140 (Birkeland)	0,6
Nes utenom gnr. 66, 68,69,70,71,102,103	0,6
Fjellså, Abelnes (øst for fylkesvei 469) Andabeløy Gnr. 61,32 og 109	0,7

Sira, gnr. 115-138	0,6
Gyland, Gnr. 141-202	0,6
Hidra Gnr. 1-31	0,8
Kvanvik, Åna-Sira Gnr. 36-60	0,6

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 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.Flekkefjord.kommune.no