



Austrheim
kommune

Retningslinjer for synfaring og taksering

Taksering av bustad-, fritids- og næringseigedomar

Vedteke av sakkunnig nemnd i møte 06. desember 2018



Leiar



Nestleiar



Medlem



Innhald

1	Orientering	3
2	Generelle retningslinjer for takseringa	4
2.1	Eigedomane som skal takserast	4
2.2	Element som inngår i omgrepet "fast eigedom"	4
2.3	Gruppering av eigedomar	4
2.3.1	Landbrukseigedomar	5
2.4	Sjablongverdiar for bygningar	6
2.4.1	Sjablongverdiar på hovudetasjar på bygningar (bruksareal på bygning):	6
2.5	Sjablongverdiar for tomtar	6
2.6	Sjablongverdi for flytebrygger	7
3	Retningslinjer for einskilde takseringar	7
3.1	Bruk av faktorar	7
3.1.1	Indre faktor	7
3.1.1.1	Bygningen sin alder som indikator for standard	8
3.1.2	Ytre faktor	8
3.1.3	Sonefaktor	8
3.1.3.1	Kart sone 1	9



1 Orientering

Sakkunnig nemnd har vedtatt rammer og retningslinjer for taksering av eigedomar i Austrheim kommune.

Rammene er dokumenterte i dokumentet «Rammer for forvaltning av eigedomsskattelova» og vedtatt av sakkunnig nemnd i møte 06. desember 2018.

Dette dokumentet beskriv dei retningslinjer som skal leggest til grunn for taksering av bustad-, fritids- og næringseigedomar.

Sakkunnig nemnd har laga egne retningslinjer for kraftverk, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfatta av særskattereglane for petroleum.



2 Generelle retningslinjer for takseringa

For bustadar og fritidsbustadar vert det nytta likningsverdi som grunnlag for takst.

2.1 Eigedomane som skal takserast

Alle faste eigedomar i Austrheim kommune skal takserast, med unntak av eigedomar som har fritak etter § 5 i eigedomsskattelova, og der kommunestyret vel å gje fritak etter § 7 i eigedomsskattelova.

Ei taksering av eigedomar med fritak etter § 5 eller § 7 vil eventuelt skje når og dersom eigedomane av ulike årsaker seinare skal betale eigedomsskatt.

2.2 Element som inngår i omgrepet "fast eigedom"

Eigedomane som skal takserast kan bestå av tre hovudelement:

- Tomt
- Bygningar
- Faste anlegg og installasjonar knytt til eigedomen

Ved taksering vert alle elementa vurderte, medan takstforslaget syner takst for eigedomen i sin heilskap.

2.3 Gruppering av eigedomar

Utgangspunktet for gruppering av eigedomane som skal takserast er bygningstypane slik dei er definerte i matrikkelen med viste talkodar:

Type bygning	Gruppekoder i matrikkelen
Einebustad, våningshus, tomannsbustad	110, 120
Rekkjehus, terrassehus, andre småhus, bustadbrakker	130, 190
Bustadblokker, bufellesskap	140, 150
Fritidshus, hytte, rorbu	160, 170
Bustadgarasjar og uthus	180
Naust, båthus, sjøbu	183



Type bygning	Gruppekoder i matrikkelen
Industri	210, 220
Lagerbygning	230
Fiskeri- og landbruksbygg	240
Kontor- og forretningsbygg	300
Ekspedisjonsbygning, terminal, telekommunikasjonsbygning, garasje- og hangarbygning, veg- og trafikktilsynsbygning	400
Hotell- og restaurantbygg	500
Kultur- og forskingsbygg	600
Helsebygg	700
Fengsel og beredskap	800
Tomt	
Annan eigeidom utan bygg	

Der det er bygningar med blanda bruk, vil eigeidomen verte registrert i gruppa der største arealdelen høyrer heime ut frå noverande bruk. Eit bygg som inneheld både bustaddel og forretningsdel vil verte registrert i gruppe 300 (forretningsbygg), dersom bustaddelen er 49% eller mindre. Bygget vil verte registrert i gruppe 100-190 (bustad) dersom bustaddelen er 51% eller meir av bruksarealet. I alle tilfelle kan bygg med ulike bruksområde verte vurderte, slik at kvart bruksområde vert taksert for seg.

2.3.1 Landbrukseigeidomar

Loverket legg opp til særskild vurdering av landbrukseigeidomar.

Driftsbygningar og andre typiske landbruksbygg vert ikkje takserte.

For våningshus og andre bustadhus på garden vert det nytta likningsverdi som grunnlag for takst.

Som landbrukseigeidomar vurderer ein alle eigeidomar der det vert drive landbruk.



2.4 Sjablongverdiar for bygningar

Sakkunnig nemnd har teke utgangspunkt i ei gjennomsnittsbygning frå 2016 i fastsettinga av verdiar. Nemnda har henta inn offentlege omsetningstal for bygningar og tomter, og desse er lagt til grunn for sjablongane. Sjablongane skal fråvikast dersom desse ikkje er dekkjande for taksering av det aktuelle skatteobjektet.

2.4.1 Sjablongverdiar på hovudetasjar på bygningar (bruksareal på bygning):

Bygningar	Eining	Utrekna pris pr. m ²
Brakkerigg bustad	Pr. m ²	5.000
Industri, verkstad, isolert lager	Pr. m ²	4.000
Uisolert lagerbygg	Pr. m ²	2.000
Plasthallar og takoverbygg brukt som lager i næring	Pr. m ²	500
Kontor, forretningsbygg, kontorbrakker etc.	Pr. m ²	10.000
Camping	Pr. m ²	4.000
Hotell og restaurant	Pr. m ²	4.000
Andre næringsbygg	Pr. m ²	4.000

Tabell 1 Bygningslista refererer til bygningstypeinndeling i matrikkelen

Fleire eigedomar i Austrheim har fleire funksjonar. I slike høve blir kvar funksjon taksert for seg.

2.5 Sjablongverdiar for tomter

Tomtar	Eining	Utrekna pris pr. m ²
Næring	Pr. m ²	500
Restareal (tomter) i regulert område (frådeling av tomter er starta opp)	Pr. m ²	50
Regulerte rå-område (frådeling av tomter er ikkje starta opp)	Pr. m ²	25



Restareal (tomter) definerast som areal innanfor regulert område som er att og ikkje er oppdelt i tomter. Her er veg, vatn og avlaup lagt inn i området, og er klart for påkopling.

2.6 Sjablongverdi for flytebrygger

Flytebrygger vert takserte. Flytebryggene vert takserte pr. løpemeeter kai plass og etter tal på utliggarar. Flytebrygger knytt til verksemd eller privatpersoner som driv med kommersiell utleige av båt plassar vert takserte som næringseigedomar.

	Utrekna pris
Flytebrygge, pr. løpemeeter	5.000
Båt plass, pr. båt plass	12.000

3 Retningslinjer for ein skilde takseringar

For å sikre mest mogleg likebehandling, ønskjer sakkunnig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av ein skilde eigedomar.

Retningslinjene nedanfor er retningsgjevande. Synfaringsmennene kan fråvike retningslinjene ved synfaring. Ved avvik bør det framgå kvifor retningslinjene blei fråvikne.

3.1 Bruk av faktorar

Sakkunnig nemnd nyttar vurderingsfaktorar i takseringsarbeidet slik:

3.1.1 Indre faktor

Synfaringsmennene nyttar indre faktor for å korrigere sjablongtaksten ut frå forhold *på* eigedomen. Indre faktor skal i hovudsak nyttast i intervallet 0,7 - 1,0.

Synfaringsmennene vurderer standard og kvalitet, opparbeiding av tomt og brukseigenskap som kan variere frå eigedom til eigedom:

- Døme på låg standard kan vere dårlig isolerte bygningar med enkle vindauge.
- Døme på låg kvalitet kan vere rotne vindauge, drenering som ikkje fungerer, setningar i fundament.



3.1.1.1 Bygningen sin alder som indikator for standard

Byggeåret vil i dei fleste tilfella gi ein peikepinn med omsyn til bygningsmassen sin standard, og kan derfor nyttast som utgangspunkt for den vidare skjønsmessige vurderinga av eigedomen med tilhøyrande bygningsmasse.

Aldersjusteringar kan bli gitt alle typar bygningar. Tabell til hjelp for synfaringsmennene er som følgjer:

- | | |
|-----------------------------------|-----|
| • Tatt i bruk i 2011 og seinare | 1,0 |
| • Tatt i bruk mellom 1986 og 2010 | 0,9 |
| • Tatt i bruk mellom 1969 og 1985 | 0,8 |
| • Tatt i bruk før 1969 | 0,7 |

Lista er meint som ei rettesnor til synfaringsmenn og nemnd for vurderingar under takseringa. Den gir ikkje noko absolutt ramme rundt vurderingskriteria.

- Bygningar med spesielt høg standard og kvalitet kan få vurderingsfaktor over 1,0
- Framskride forfall blir vurdert som renoveringsobjekt som får faktor frå 0,1 til 0,4
- Bygningar med tak og/eller kledning av eternit får ein reduksjonsfaktor på 0,1

3.1.2 Ytre faktor

Synfaringsmennene nyttar ytre faktor dersom verdien til ein eigedom blir påverka av spesielle lokale forhold **rundt** eigedomen. Ytre faktor skal i hovudsak nyttast i intervallet 0,7 - 1,2.

Døme på forhold rundt eigedomen kan vere:

- Spesiell plassering (tryggleik, tilgjengelegheit, støy, utsikt etc.)

Eigedomar som grensar til strand, sjø eller større vatn kan få ein høgare ytre faktor enn 1,0 for å kompensere den auka marknadsverdien dette normalt fører med seg. Maksimalt tillegg vert sett til 0,2.

3.1.3 Sonefaktor

- Næringseigedomar er delt i to soner
 - Sone 1 Litlås og Kaland (sjå kart) 1,0
 - Sone 2 Resten av kommunen 0,75

Kart over sone på neste side.



3.1.3.1 Kart sone 1

