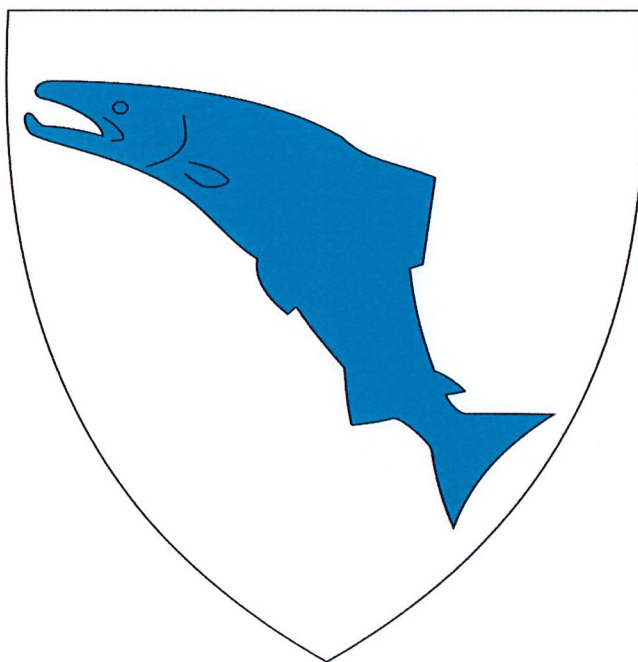


Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

Grane kommune



Vedtatt av sakkyndig nemnd

14.02.2020
Revidert 06.05.2020

Innhold

1	Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Grane kommune	3
1.1	Rettsgrunnlag.....	3
1.2	Verdsettelsesnorm.....	3
1.3	Takseringsmetode.....	3
1.4	Retningslinjenes karakter og virkeområde	3
1.5	Måleenheter	3
2	Takseringsmetode.....	4
2.1	Fakta om eiendommen.....	4
2.2	Vurderinger	4
3	Retningslinjer for eiendomsskattetaksering	5
3.1	Avgiftsareal:	5
3.1.1	Begrensning i avgiftsareal.....	5
3.2	Kvadratmeterpriser.....	6
3.3	Indre faktor (IF)	7
3.3.1	Praktisk bruk av indre faktor.....	7
3.4	Ytre faktor (YF)	8
3.4.1	Retningslinjer for justering av ytre faktor:.....	8
3.5	Sonefaktor (SF).....	8
4	Ulike bestemmelser	9
4.1	Tomt.....	9
4.2	Seksjonerte eiendommer	10
4.3	Landbruk	10
4.4	Næring og energianlegg.....	10
4.5	Formel takstberegning.....	10
4.5.1	Steg 1, beregning av avgiftsareal bygninger:.....	10
4.5.2	Steg 2, beregning av matrikkelbidrag til takst:	11
4.5.3	Steg 3, takstberegning	11
5	Sakkyndig nemnds takstvedtak.....	11

1 Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Grane kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 14.02.2020

1.1 Rettsgrunnlag

Etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd takseres de skattepliktige eiendommene i kommunen av en nemnd oppnevnt av kommunestyret.

Retningslinjene skal sikre korrekte takstnivåer og likebehandling av skattyterne, og er et nødvendig verktøy i nemndas arbeid.

1.2 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, det vil si eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

1.3 Takseringsmetode

Prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap danner grunnlaget for takseringsmetoden.

Alle eiendommer som takseres av kommunen skal besiktiges. Bolig- og fritidseiendommer besiktiges normalt kun utvendig. Næringseiendommer vil ved behov også befares innvendig.

Faktagrunnlag kombinert med vurderinger bidrar til en individuell behandling av alle eiendommer.

1.4 Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes kvadratmeterpriser og føringer for faktorsettinger legges normalt til grunn. Men kan 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 andre ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Retningslinjene skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering («alminnelig taksering»).

1.5 Måleenheter

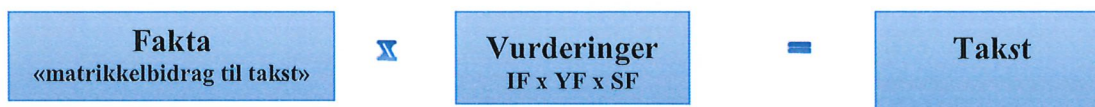
Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringinstruks for Matrikkelen.

2 Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



2.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Faste installasjoner (gjelder kun energianlegg)

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen. Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruks utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tas det utgangspunkt i bruksareal (BRA), dette er arealet innenfor yttervegg. Arealet måles per hver etasje, hvor etasjene grupperes slik:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkeldata.

Fakta om den enkelte eiendom gir samlet et såkalt «matrikkelbidrag til takst». Se avsnitt 2.1-2.2 for nærmere beskrivelse.

2.2 Vurderinger

Eiendommer inkludert påstående bygningsmasse vurderes gjennom tre ulike faktorer:

- Indre faktor (IF): forhold **på** eiendommen (hovedsakelig relatert til bygningenes tekniske standard, vedlikeholdsbehov etc.).
- Ytre faktor (YF): forhold **omkring** eiendommen (eksempelvis: sjenerende støy i området, avstand fra kjørbar vei, mulighet for tilkobling til strømnettet, vann og avløp etc.)
- Sonefaktor (SF): eiendommens **beliggenhet** i kommunen. Det er her utarbeidet egne sonekart for bolig-, fritidseiendommer, se vedlegg.

Utøvelse av skjønn i vurderingene av hver faktor er omgitt av rammene beskrevet i avsnitt 2.3-2.5.

3 Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

3.1 Avgiftsareal:

Avgiftsareal beregnes etter følgende oppsett for eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og fritidsboliger. Bruksareal per etasjetype ganges med faktoren i tabellen.

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje 1	1,0
Hovedetasje øvrig	0,8
Loft	0,6
Underetasje	0,6
Underetasje med egen boenhet	0,8
Kjeller	0,3

Unntak:

- Garasjer/uthus og anneks har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Leiligheter har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Næringsbygg har i utgangspunktet etasjefaktor 1 uansett etasjetype.
- Avvik i etasjefaktor vil fremkomme for eiendomsbesitter på skatteseddel (eksempelvis; underetasje har funksjon som kjeller).
- Garasjer integrert i boliger takseres som garasjer, og teller ikke med i avgiftsarealet for boligen
- Carport regnes til og med 2 lukkede vegger, når det er 3 lukkede vegger går det som garasje

3.1.1 Begrensning i avgiftsareal

Normalt vil en se en avtakende kvadratmeterpris i omsetningsverdiene for større enheter. Avgiftsarealet beregnet ovenfor kombineres derfor med en ytterligere begrensning. Dette bidrar til å unngå en lineær økning i takst for større enheter.

- For boligbygg av type 111, 112, 113, 162 og 163, og med sum avgiftsareal over 150, vil overskytende avgiftsareal reduseres med 50%.
- For fritidsboliger (bygningstype 161) med sum avgiftsareal over 80, vil overskytende avgiftsareal reduseres med 50%.

Eventuell reduksjon i avgiftsareal vil for eiendomsbesitter fremkomme på tilsendt skatteseddel.

3.2 Kvadratmeterpriser

Nedenfor følger kvadratmeterpriser per eiendoms- og bygningstype. Prisene er oppgitt per kvadratmeter avgiftsareal, og før korleksjon for vurderinger (IF, YF og SF).

Kvadratmeterprisene kan avvike fra tabellen, avvik vil fremkomme for eiendomsbesitter på tilsendt skatteseddel.

Eiendoms- og bygningstyper	Enhet	Pris
Bolig og fritid		
Enebolig, tomannsbolig (111-124)	Kvm	12 000
Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131,133,136)	Kvm	12 000
Terrassehus, store boligbygg (135,141-146)	Kvm	12 000
Hytter (161,171,172)	Kvm	15 000
Fritidsboliger (162, 163)	Kvm	12 000
Boliggarasjer og uthus (181-183)	Kvm	2 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	Kvm	2 000
Byggtype 181-183 med annekshus	Kvm	6 000
Carport, parkeringsanlegg under tak	Kvm	1 000
3.2.1.1.1 Bebygde tomter	Kvm	100
Ubebygde tomter i regulerte områder	Kvm	0
Næring		
Industri (210-219)	Kvm	5 000
Lagerbygning (230-239)	Kvm	4 000
Uisolert lager, kaldt lager (230-239)	Kvm	2 500
Landbruksbygninger (240-249)	Kvm	0
Kontor- og forretningsbygg (300-399)	Kvm	7 000
Samferdsels og kommunikasjonsbygninger (400-499)	Kvm	4 000
Hotell og restaurant (500-519 og 531-590)	Kvm	8 000
Bygning for overnatting, camping etc. (520-529)	Kvm	3 000
Kultur, forskningsbygninger, skoler (600-699)	Kvm	4 000
Helsebygninger (700-799)	Kvm	4 000
Brakkerigger (kontor- og overnattingsbrakker)	Kvm	4 000
Rubbhall (plasthall)	Kvm	1 000
Bebygde tomter	Kvm	100
Ubebygde tomter i regulerte områder	Kvm	0
LNF	Kvm	0

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst, såfremt de ikke representerer en takstverdi over kr 50 000,-. Dette gjelder blant annet ikke campinghytter.

3.3 Indre faktor (IF)

Indre faktor benyttes for å vurdere forhold **på** eiendommen. Bygningsmassen på eiendommen vil være styrende for fastsettelse av indre faktor.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere fra bygg til bygg, en tar her utgangspunkt i tabellen under. Tabellen er kun veiledende, hvert bygg og hver eiendom vil bli vurdert individuelt. Eiendommer med flere bygg vil bli vektet til en felles faktor.

Bygg tatt i bruk	Veiledende IF	Veiledende IF
	for helårsboliger i sone 1, 2a og 2b. Hytter (bygningstype 161) i alle soner	for helårsboliger og boliger benyttet til fritidsformål (bygningstype 162 og 163) i sone 3
2018 eller senere	1,1	0,9
2010 - 2017	1,0	0,7
1998 - 2009	0,9	0,7
1986 - 1997	0,8	0,7
1978 - 1985	0,7	0,6
1967 – 1977	0,6	0,6
Før 1967	0,5	0,5

For fritidseiendommer spesielt:

- Ikke innlagt strøm vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Ikke innlagt vann og kloakk vil kunne gi et trekk på 0,1.

For helårsboliger og boligbygg som benyttes til fritidsformål i områder i sone 3:

- For å regulere nyere boligbygg i sone 3 med tanke på kjente omsetningsverdier og riktig takstnivå har sakkyndig nemnd valgt å redusere veiledende IF for denne type eiendommer i denne sonen.

For næringseiendommer er tilstandsgrad vurdert i hvert enkelt tilfelle med tanke på funksjon, anvendelighet, arealledighet og alder.

3.3.1 Praktisk bruk av indre faktor

Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i en helhetsvurdering av indre faktor, og faktor vil da kunne avvike fra veiledende tabell.

Totalrenoverte bygg kan vurderes **opp** til faktor 1,0 uavhengig av opprinnelig byggeår.

Renoveringsobjekter kan vurderes **ned** til faktor 0,2 uavhengig av byggeår.

Rivningsobjekter ansees for ikke å ha noen verdi, her takseres kun eiendommens tomteverdi.

3.4 Ytre faktor (YF)

Ytre faktor benyttes for å vurdere forhold **omkring** eiendommen.

Korrigerings av ytre faktor benyttes hovedsakelig på fritidsboliger, men kan ved spesielle forhold også justeres for andre typer eiendommer.

De fleste boligeiendommer vil få normal ytre faktor = 1,0.

3.4.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor:

- Eiendommens avstand fra kjørbare vei vil kunne gi et trekk i ytre faktor på inntil 0,1 (over 100 meter).
- Direkte adkomst/tilgang til vann vil kunne gi et tillegg på 0,1-0,2 (vurderes særskilt i tillegg til sonefaktor).
- Spesielle positive eller negative forhold omkring eiendommen vil kunne gi et tillegg eller fratrekk i ytre faktor, avvik skal dokumenteres. Inntil 0,2

3.5 Sonefaktor (SF)

Det er utarbeidet egen spesifisering av soner (sonefaktor) for boligeiendommer, og som skal ta hensyn til individuelle forskjeller i omsetningsverdier for denne eiendomstypen med tanke på beliggenhet.

Sone 1 (rød) – SF 1,0.

Trofors og omegn.

- Avgrenset i nord- øst der Storlarsbekken krysser Ner-Svenningdalsvegen.
- Avgrenset i nord langs dagens E6 sør for boligene i Smådalene.
- Avgrensning i øst langs fylkesvei nr. 73 ved Storforsen.
- I sør langs E6 ved Eldarhaugen
- I sør langs Vestersivegen, ved Russeleiren

Sone 2 a (blå) – SF 0,9.

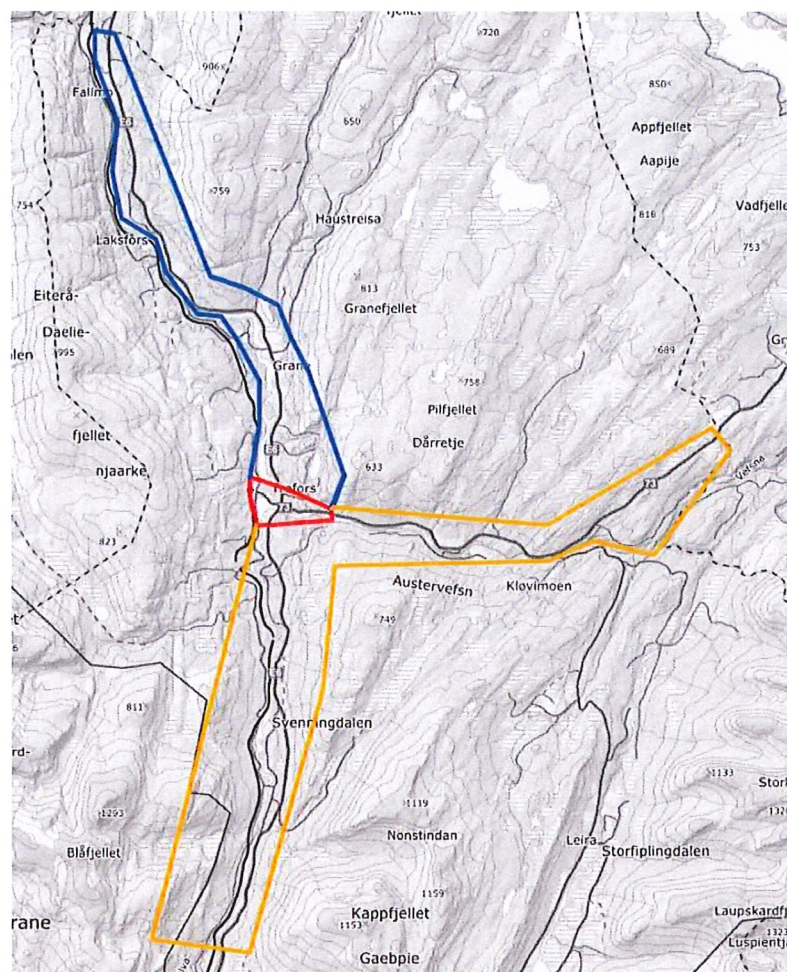
- Nord for Trofors, langs E6 til kommunegrense.
- Avgrenses i øst på Hausreisveien ved kommunalt vannverk.
- Turmoveien avgrenses der skogsbilvei til Langvatnet tar av kommunalvei

Sone 2 b (gul) – SF 0,8.

- Sør for Trofors, avgrenses i sør langs E6 nord for Brenna og på Vestersiveien, Litlhjortskarelva
- Avgrenses mot Båfjelldalen ved «renna» mellom Båfjelleva og Kappskarelva.
- Avgrenses i øst, ved Kløvimo bru. Og kommunegrense mot Hattfjelldal.
- Svartvassveien avgrenses der avkjøring til småkraftverk tar av veien.

Sone 3 – SF 0,6.

- Resten av kommunen



Alle fritidseiendommer (bygningstype 161) har sonefaktor 1,0. Dette gjelder også for registrerte helårsboliger som benyttes til fritidsbolig (bygningstype 162 og 163).

Alle næringseiendommer har sonefaktor 1,0. På den enkelte eiendom kan det allikevel være spesielle forhold som det tas hensyn til under takseringen via ytre faktor.

4 Ulike bestemmelser

4.1 Tomt

Tomter bebygd med bolig, fritid eller næringsbygg blir i utgangspunktet taksert etter reell tomtestørrelse. For bolig og fritidsbygg blir det likevel ikke taksert mer enn 5 dekar tomt per eiendom.

For næringseiendommer gjelder ikke begrensningen på 1 dekar. Det er likevel satt en begrensning i størrelsen på taksert tomt for de næringseiendommene som har uforholdsmessig stort areal i forhold til driften.

Eiendommer uten definerte eiendomsgrenser (punktsteder, sirkeleiendommer etc.) takseres etter hensiktsmessig bruk og utnyttelse. Normalt takseres disse eiendommene med 1 dekar per eiendom.

Landbrukseiendommer med bolig- og fritidsbebyggelse takseres med 1 dekar tomt pr. bolig- og fritidsbygg. Eiendommer med kun garasjer, uthus og naust takseres med 2 x samlet grunnflate.

Ubebygde utparsellerte tomter i regulerte områder takseres per kvadratmeter, med de samme begrensningene som gitt ovenfor.

Kvadratmeterpriser for tomtegrunn gjelder utparsellerte tomter, større grunneiendommer kan takseres på skjønsmessig grunnlag.

4.2 Seksjonerte eiendommer

Seksjonerte eiendommer vil takseres som en helhet, deretter blir taksten fordelt etter eierbrøk og lagt på den enkelte seksjon. I de tilfeller hvor dette gir en unyansert i forhold til faktiske verdier, vil en takse seksjon for seksjon.

4.3 Landbruk

Det er gitt en reduksjon i takst for konsesjonspliktige eiendommer. Reduksjonen er på 20%, og synliggjøres i ytre faktor, normalt settes da YF til 0,8 for disse eiendommene.

Landbruksbygg er fritatt for eiendomsskatt jfr. eiendomsskatteloven § 5 h. Landbruksbygg benyttet til andre formål enn landbruk, vil likevel bli taksert.

Boliger, hytter, garasjer og øvrig næring på en landbrukseiendom, som ikke har noe med landbruket, vil takseres på normal måte.

4.4 Næring og energianlegg

Næring og energianlegg takseres etter de samme kvadratmeterprisene. Alternativ beregningsmetode vil kunne benyttes der dette er hensiktsmessig.

For energianlegg hvor utstyr skal inngå i takst, vil dette utstyret bli taksert på bakgrunn av teknisk substansverdi.

4.5 Formel takstberegning

Formlene nedenfor viser en forenklet fremstilling av takstberegningen. Det kan i tillegg være justeringer i form av protokoller, m.m. Eventuelle justeringer av takst vil for den enkelte eiendomsbesitter fremkomme på tilsendt skatteseddel.

4.5.1 Steg 1, beregning av avgiftsareal bygninger:

Kvadratmeter per etasje x tilhørende etasjefaktor = Avgiftsareal

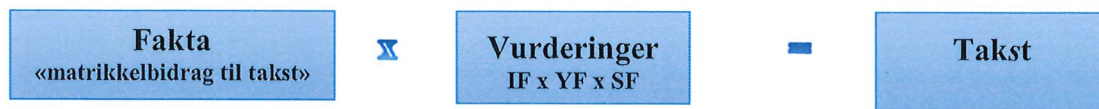
- For boligbygg av type 111, 112, 113, 162 og 163, og med sum avgiftsareal over 150, vil overskytende avgiftsareal reduseres med 50%.
- For fritidsboliger (bygningstype 161) med sum avgiftsareal over 80, vil overskytende avgiftsareal reduseres med 50%.

4.5.2 Steg 2, beregning av matrikkelbidrag til takst:

$$(\text{Avgiftsareal} \times \text{kvadratmeterpris}) + \text{tomt} = \text{Matrikkelbidrag til takst}$$

4.5.3 Steg 3, takstberegning

$$\text{Matrikkelbidrag til takst} \times IF \times YF \times SF = \text{Eiendommens antatte omsetningsverdi}$$



5 Sakkyndig nemnds takstvedtak

Sakkyndig nemnd fastsetter takstvedtak for den enkelte eiendom ut fra en vurdering av forslag til takst, fotografier av eiendommen og besiktingernes forslag til faktorsetting.