



# Vågan kommune

## 1. Retningslinjer for eiendomsskattetaksering av boliger, fritidsboliger og næringseiendommer

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 17.10.2019

### 1.1. Rettsgrunnlag

Kommunestyret har vedtatt å takserer boliger i henhold til eiendomsskattelovens § 8 C-1 ved bruk av skatteetatens boligverdier (formuesgrunnlag).

De skattepliktige eiendommer som ikke får tildelt boligverdi, skal takseres etter eiendomsskatteloven § 8 A-3 andre og fjerde ledd av en nemnd oppnevnt av kommunestyret. Takseringsretningslinjene vil gjelde for de eiendommer som ikke får boligverdier. 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, dvs. eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

### 1.3. Takseringsmetode

Ved takseringen benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap, for å finne normal markedspris pr. kvadratmeter for den enkelte eiendomstype – i kommunen samlet eller i de enkelte deler av kommunen (inndeling i prissoner). Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.

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.

#### **1.4. 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*»).

#### **1.5. Måleenheter**

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

## **2. Boliger og fritidsboliger - forslag til takst før vurdering av individuelle forhold ved den enkelte eiendom**

### **2.1. Bebygd eiendom**

1. Bygningens bruksareal multipliseres med arealfaktor
2. Tellende bruksareal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen
3. Summen i pkt. 2 multipliseres med eventuell sonefaktor

### **2.2. Ubebygd eiendom**

1. Matrikkelenhetens areal multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for ubebygd grunn, alternativt nyttes stykkpris for tomt
2. Summen i pkt. 1 multipliseres med eventuell 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.<sup>1</sup>

---

## 2.3. Sjablong kvadratmeterpriser

### Boliger og fritidsboliger

Bygningsgrupper <sup>2</sup>	Kvadratmeterpris
Enebolig (111-113, 162, 163)	15.500
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	20.500
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-136)	20.500
Leilighetsbygg (141-146)	27.500
Fritidsbolig (161)	18.500
Garasje, anneks, uthus (181-182)	2.000
Naust, båthus, sjøbu (183)	2.000

Bygninger som er bygget og brukt som fritidsbolig/hytte, defineres som fritidsbolig/hytte. Fritidsbolig/hytte som er blitt tatt i bruk som permanent bolig (ikke bruksendret) defineres fortsatt som fritidsbolig/hytte i eiendomsskattesammenheng.

Som bolig defineres alle bygninger som opprinnelig har vært bygget og brukt til permanente boliger.

For andre typer boliger, bofellesskap etc. (151, 152 og 159) fastsettes takst på skjønnsmessig grunnlag

Våningshus på konsesjonspliktig landbrukseiendom (over 30 daa dyrka mark) gis et fradrag i takst på 25 %.

### Tomter: Bolig/Fritidsbolig

Tomtekategori	Kvadratmeterpris
Tomt helårsbolig, opp til 1 daa	230
Tomt fritidsbolig, opp til 1 daa	230
Tomt neste 4 daa	115

Sjablongprisene for tomtegrunn gjelder utparsellerte tomter. For større grunneiendommer fastsettes takst på skjønnsmessig grunnlag.

## 2.4 Etasjefaktor for boliger og fritidsboliger

Kommuner som ikke har programvare som kan håndtere arealfaktor, kan benytte etasjefaktor i stedet.

<b>Etasjetype</b>	<b>Etasjefaktor</b>
Hovedetasjer (alle)	1,0
Loftsetasje	0,8
Underetasje (sokkel)	0,6
Egen boenhet i underetasje	0,8
Kjelleretasje	0,4

Etasjeinndelingen følger Matrikkelføringsinstruksens definisjoner.

## 2.5 Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor, og er vist i kart, se pkt. IV.

### **Boligeiendom og boligtomter, bolighus på konsesjonspliktig landbrukseiendom**

<b>Soner<sup>3</sup></b>	<b>Sonefaktor</b>
Sone A (Svolvær (deler av 16, 17 og 18))	1,00
Sone B (Kabelvåg (deler av 10, 11-15, deler av 16))	-
• B1 - Eneboliger	1,00
• B2 - Tomannsboliger/rekkehus	0,80
• B2 - Leilighet	0,80
Sone C (Resten av kommunen)	-
• Eneboliger	0,75
• Tomannsboliger/rekkehus	0,75
• Leiligheter	0,75

### **Fritidseiendom og tomter til fritidseiendom**

Fritidseiendommer i hele kommunen skal ha faktor 1,0.

---

### 3. Boliger og fritidsboliger - skjønnsmessig vurdering av forhold på og omkring den enkelte eiendom

#### 3.1 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 salgsverdien ligger høyere eller lavere enn beregnet forslag til takst. Eiendommene fotograferes. Om nødvendig foretas kontrollmåling av arealer.

#### 3.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen (tidligere IF)

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 helårsboliger:

<b>Høy standard</b>	<b>1,1 – 1,2</b>
<b>Normal standard</b>	<b>1,0</b>
<b>Lav standard</b>	<b>0,9 – 0,0</b>

Følgende inndeling benyttes ved taksering av fritidsboliger:

<b>Høy standard</b>	<b>1,1 – 1,4</b>
<b>Normal standard</b>	<b>1,0</b>
<b>Lav standard</b>	<b>0,9 – 0,0</b>

#### 3.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen (tidligere YF)

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 helårsboliger:

<b>God beliggenhet</b>	<b>1,1 – 1,2</b>
<b>Normal beliggenhet</b>	<b>1,0</b>
<b>Mindre god beliggenhet</b>	<b>0,9 – 0,8</b>

Følgende inndeling benyttes ved taksering av fritidsboliger:

<b>God beliggenhet</b>	<b>1,1 – 1,4</b>
<b>Normal beliggenhet</b>	<b>1,0</b>
<b>Mindre god beliggenhet</b>	<b>0,9 – 0,8</b>

### **3.4 Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet**

Beløpet hver faktor utgjør, beregnes av foreløpig beregnet takst.

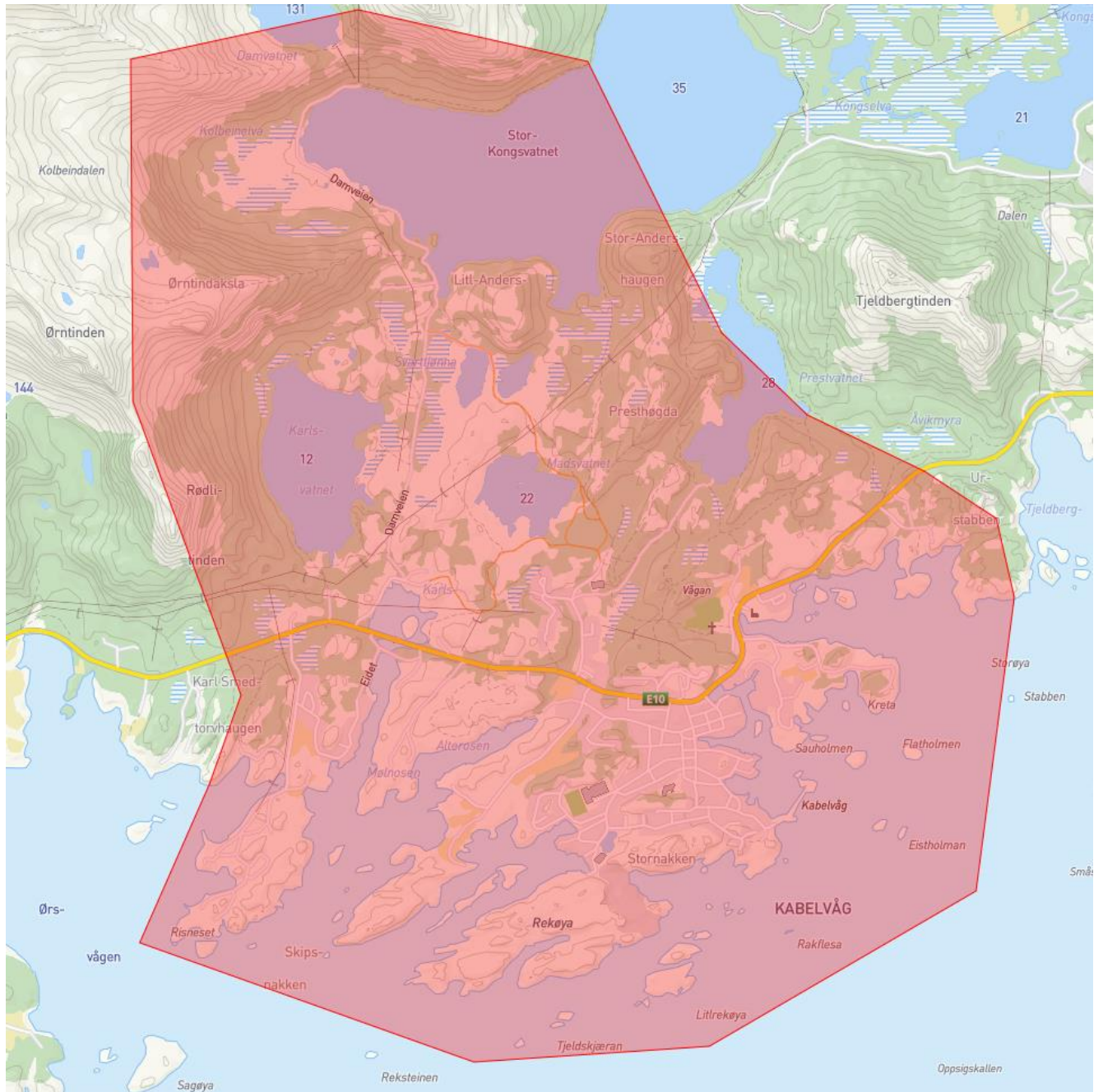
## **4. Sakkyndig nemnds takstvedtak**

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

## 5. Sonekart

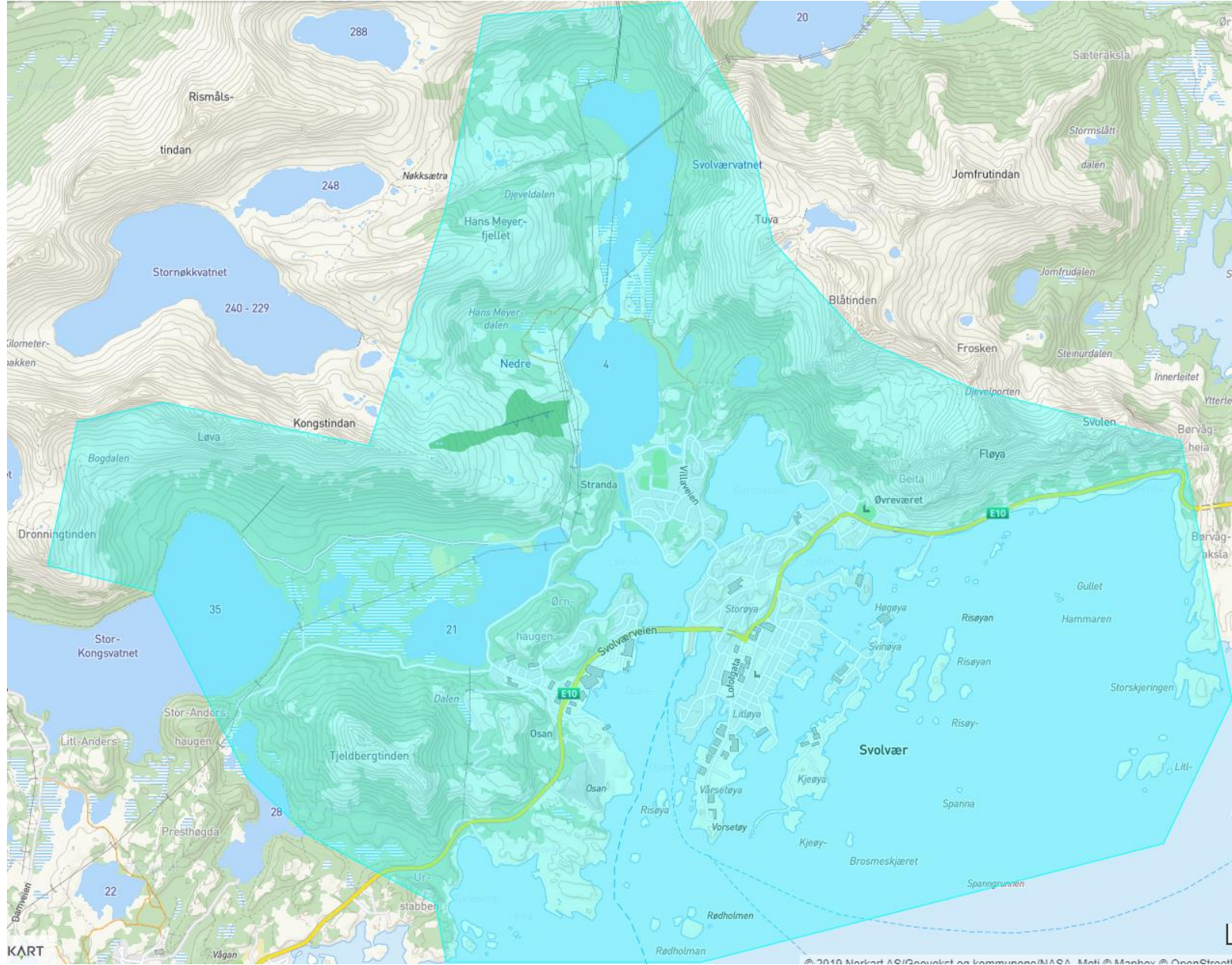
Følgende sonekart er vedtatt av takstnemnda:

### Kabelvåg





# Svolvær





## 6. Næringseiendom

### 6.1. Metoden for fastsetting av takst

Taksten skal tilsvare eiendommens objektiviserte omsetningsverdi.

Med eiendommens objektiviserte omsetningsverdi menes en forsiktig antatt omsetningsverdi, basert på en normal bruksmåte av eiendommen og hvor det ses bort fra forhold som er skiftende, som konjunkturer og eierens konkrete utnytting av eiendommen

Følgende verdiparametere blir benyttet for å komme frem til eiendommens omsetningsverdi:

- I. *Markedsmessige vurdert leiepris avhenger av arealtype (lager, verksted, kontor etc.)*
- II. *Arealledighet/eierkostnader blir vurdert i % av årlig brutto leie (blir fratrukket for årlig brutto leie)*
- III. *Fastsetting av kapitaliseringsfaktor (speiler eiendommens attraktivitet som investeringsobjekt; lav kapitaliseringsrente gir høyere verdi enn høy kapitaliseringsrente – ref.  $1/x$ )*

Kapitalisering av årlig netto leieinntekt gir eiendommens markedsverdi.

Parameter for verdisetting av næringseiendommer:

### 6.2. Leieinntekt

Takstfirmaet vurderer hva årlig leieinntekt vil være for eiendommen for å komme frem til eiendommens objektiviserte omsetningsverdi.

Årlig brutto leie fremkommer slik: hva en kvadratmeter av bebygd areal kan leies ut for pr. år i det åpne markedet (ofte omtalt som leiemeterpris – kr. / m<sup>2</sup> pr. år) - multiplisert med bygningsmassens bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA).

### 6.3. Eierkostnader/ledig areal

Med ledighet her er ment markedsmessig vurdert ledig lokale og ikke faktisk ledighet. Takstfirmaet vurderer hvor stor del av bygningenes forvaltningsdrift og vedlikeholdskostnader (FDV) som ikke kan fordeles på leietaker, men er såkalt eierkostnader.

Eierkostnader er følgende:

- *Vedlikeholdskostnader*
- *Forsikring av bygningsmassen*
- *Utskiftning og vedlikehold av tekniske installasjoner*
- *Administrasjonskostnader (revisjon, forvaltning osv.)*
- *Andre driftskostnader*
- *Bygningens arealeffektivitet*

#### 6.4. Forrentningsprosent/kapitalisering

Ved vurdering av kapitaliseringsfaktor blir det lagt vekt på:

- *Realrente (nominell rente – inflasjon)*
- *Byggrisiko reflekterer bygningens tilstand, kurans, attraktivitet osv.*
- *Markedsrisiko henspeiler risiko i leieavtaler/leiepriser*
- *Objektrisiko henspeiler risiko ved investering i fast eiendom*
- *Realrenterisiko*

Forrentningsprosent: 9-10 % i Svolvær, 10-11 % i Kabelvåg og Henningsvær - 11 til 14 % utenfor + 9% på spesielle eiendommer utenfor sentrale strøk

#### 6.5. Leiepriser

Næringseiendom takseres i utgangspunktet etter leieverdiprinsippet med følgende leiepriser kr. pr. m<sup>2</sup>:

	<b>Kr./m<sup>2</sup></b>
Lager	200-600
Verksted	200-700
Fabrikk	200-700
Butikk/kafe	600-1.200
Kontorlokaler	700-1.200
Bensinstasjon	1.000-1.200
Skole	600-800
Produksjonslokaler	300-700
Hotel/pensjonat	600-1.200
Rorbu/utleieanlegg/campingplass	1.000-2.000
Drivhus	100-150
Plasthall	100-150
Driftsbygning fiske (NB! Denne kan bli feil ved nye bedrifter)	300-600
Andre typer eiendommer	?

Tomt inngår i leieprisene.

#### 6.6. Ubebygde næringsareal

Ubebygde næringsareal i Svolvær og Kabelvåg takseres med en pris på 250 kr. pr. m<sup>2</sup> for råtomt og 500 kr. pr. m<sup>2</sup> for opparbeidet grunn.

Ubebygde næringsareal utenfor områder i første avsnitt takseres med en pris på 230 kr. pr m<sup>2</sup>. for 1 daa tomt og 115 kr. pr. m<sup>2</sup> for neste 4 daa.

## **6.7. Omfang**

Bygning/installasjon mindre enn 30 m<sup>2</sup> og/eller eiendom der omsetningen er mindre enn ca. 50.000, takseres ikke som næringseiendom.

Eiendommer der det ikke har vært næringsvirksomhet på mange år og der det er svært lite sannsynlig at det vil komme ny næringsvirksomhet uten omfattende investeringer, takseres ikke som næringseiendom.

## **6.8. Avvik**

For spesielle eiendommer kan leieprisene avvikes, men avvik skal begrunnes.

## **7. Energianlegg og oppdrettsanlegg**

Energianlegg og oppdrettsanlegg takseres som hovedsak etter teknisk verdi.

## **8. 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.

## **9. Taksering av spesielle eiendommer**

For eiendommer med kondemnabile bygninger må det foretas en individuell skjønnsmessig vurdering av betydningen dette har for eiendommens salgsverdi.

Gjennomsnittsprisene for den enkelte eiendomstype tar sikte på eiendommer innenfor et normalspenn. For eiendommer der bygninger har en utforming eller størrelse som avviker sterkt fra en normaleiendom, eller har en helt spesiell beliggenhet, vil taksering ved bruk av leieverdi kunne gi et uriktig resultat. I slike tilfeller fastsettes takst som i større grad bygger på et konkret faglig skjønn.