



Evenes kommune
Evenášši suohkan

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

Vedtatt av sakkyndig nemnd:

Evenes, 23.02.2024

Innhold

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Evenes kommune	2
Rettsgrunnlag	2
Verdsettelsesnorm.....	2
Takseringsmetode	2
Retningslinjenes karakter og virkeområde	2
Måleenheter	2
1. Takseringsmetode.....	3
1.1 Fakta om eiendommen.....	3
1.2 Vurderinger	4
2. Retningslinjer for eiendomsskattetaksering	5
2.1 Kvadratmeterpriser.....	5
2.2 Indre faktor (IF)	6
2.2.1 Praktisk bruk av indre faktor	6
2.3 Ytre faktor (YF)	6
2.3.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor:	6
2.4 Sonefaktor (SF)	7
2.5 Ulike bestemmelser	7
2.5.1 Bebygde tomter	7
2.5.2 Ubebygde tomter	7
2.6.3 Seksjonerte eiendommer	7
2.6.4 Landbruk.....	8
2.6.5 Næring og energianlegg	8
2.7 Formel takstberegning.....	8
2.7.1 Steg 1, beregning av avgiftsareal bygninger:.....	8
2.7.2 Steg 2, beregning av matrikkelbidrag til takst:	8
2.7.3 Steg 3, takstberegning.....	9
3 Sakkyndig nemnds takstvedtak.....	9
Vedlegg: Sonekart	10

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Evenes kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 23.03.2024.

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.

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.

Takseringsmetode

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

Alle eiendommer som takseres av kommunen skal besiktiges. Næringseiendommer vil ved behov også befares innvendig.

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

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 første ledd skal eiendomsmassen som hovedregel takseres hvert tiende år. Retningslinjene skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering («alminnelig taksering»).

Måleenheter

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

1. Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Fakta} & * & \text{Vurderinger} & = & \text{Takst} \\ \text{«matrikkelbidrag til takst»} & & IF*YF*SF & & \end{array}$$

1.1 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 energianlegg og oppdrettsanlegg i sjø)

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 for hver etasje, hvor etasjefaktoren på næringsbygg i utgangspunktet er 1,0 uansett etasjetype.

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 for nærmere beskrivelse.

1.2 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: mulighet for tilkobling til strømnettet, vann og avløp og eventuelle andre spesielle forhold)
- Sonefaktor (SF): eiendommens **beliggenhet** i kommunen. Det er her utarbeidet eget sonekart for næringseiendommer, se vedlegg.

Utøvelse av skjønn i vurderingene av hver faktor er beskrevet i avsnitt 2.3-2.4.

2. Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

2.1 Kvadratmeterpriser

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

Eiendoms- og bygningstyper	Enhet	Pris
Næring		
Industri (210-219)	kvm	6000
Isolert lager (230-239)	kvm	4000
Uisolert lager, kaldt lager	kvm	2500
Åpent lager	kvm	1000
Rubbhall (plasthall)	kvm	1000
Brakkerigger (kontor- og overnattingsbrakker)	kvm	5000
Landbruksbygninger (240-249)	kvm	0
Kontor og forretning (300-399)	kvm	8000
Samferdsel og kommunikasjon (400-499)	kvm	8000
Parkeringshus (431)	kvm	4000
Hotell og restaurant (500-519 og 531-539)	kvm	8000
Bygning for overnatting, camping etc. (520-529)	kvm	5000
Kultur og forskning (600-699)	kvm	8000
Helsebygning (700-799)	kvm	8000
Fengsel og beredskap (800-899)	kvm	8000
Studentbolig	kvm	8000
Bebygd tomt	kvm	250
Park-anlegg Avinor N1-1	kvm	1500
Park-anlegg privat ved flyplass N1-2	kvm	1200
Bebygde og ubebygde tomter Nautå N1-3	kvm	1000
Ubebygde tomt	kvm	250
LNF	kvm	0

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst. Dette gjelder blant annet ikke campinghytter.
- Kvadratmeterprisene kan avvike fra tabellen. Avvik vil for eiendomsbesitter være opplyst på tilsendt skatteseddel.

2.2 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	Indre faktor
2018 eller senere	1,0
2010 - 2017	0,9
1998 - 2009	0,8
1986 - 1997	0,7
1960 -1985	0,6
Før 1960	Skjønn

Indre faktor vurderes i trinn på 0,05.

2.2.1 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.

2.3 Ytre faktor (YF)

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

De fleste næringseiendommer vil normalt få en ytre faktor på 1,0.

2.3.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor:

Spesielle positive eller negative forhold omkring eiendommen vil kunne gi et tillegg eller fratrekk i ytre faktor, avvik skal dokumenteres.

2.4 Sonefaktor (SF)

Næringseiendommer taksert etter teknisk verdi eller avkastningsverdi, evt annen verdiberegning, vil ikke omfattes av sonefaktor.

Næringssone	Område	Sonefaktor
N1	Nautå	1,0
N4	Bogen	0,9
N3	Liland	0,8
N4	Moan	0,9
N5	Øvrige områder	0,7

2.5 Ulike bestemmelser

2.5.1 Bebygde tomter

Tomter bebygde med næringsbygg blir i utgangspunktet taksert etter reell tomtestørrelse.

For næringseiendommer gjelder ingen fastsatte begrensninger. Det vil allikevel settes en begrensning i størrelsen på taksert tomt for de næringseiendommene som har uforholdsmessig stort areal i forhold til driften.

2.5.2 Ubebygde tomter

Ubebygde eiendommer regulert til næring følger takseringsregler for bebygde tomter i punkt 2.5.1, samt tillegges sonefaktor etter områder under punkt 2.4 Sonefaktor.

Større utviklingstomter vurderes og takseres særskilt.

2.6.3 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 unyanse i forhold til faktiske verdier, vil en takser seksjon for seksjon.

2.6.4 Landbruk

Det er gitt en reduksjon i takst for konsesjonspliktige eiendommer. Reduksjonen er på 40%, og synliggjøres i ytre faktor, normalt settes da YF til 0,6 for disse eiendommene. Konsesjonspliktige eiendommer baseres på oversikt fra NIBIO.

I henhold til eiendomsskatteloven § 5h fritas eiendommer som drives som gardsbruk eller skogbruk.. Unntatt her er landbruksbygg benyttet til andre formål enn landbruk, herunder **næring utenfor landbruket.**

2.6.5 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 utstyret bli taksert på bakgrunn av teknisk verdi.

2.6.6 Statlige og kommunalt eide AS skal takseres

Alle organisasjoner som før var del av kommunen eller staten sin virksomhet, og som nå er omdannet til offentlige eide AS og dermed egne, juridiske organisasjoner, skal betale eiendomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjoner dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikke entydig sier noe annet.

2.7 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 belyses på tilsendt skatteseddel.

2.7.1 Steg 1, beregning av avgiftsareal bygninger:

$$\text{Kvadratmeter per etasje} \times \text{tilhørende etasjefaktor} = \text{Avgiftsareal}$$

2.7.2 Steg 2, beregning av matrikkelbidrag til takst:

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

2.7.3 Steg 3, takstberegning

Matrikkelbidrag til takst $\times$ *IF* $\times$ *YF* $\times$ *SF* = *Eiendommens antatte omsetningsverdi*

Fakta	*	Vurderinger	=	Takst
«matrikkelbidrag til takst»		IF*YF*SF		

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.

Vedlegg: Sonekart

- Sonekart næring











