

Hvaler Kommune

Retningslinjer for taksering til eiendomskatteformål for Hvaler kommune

Om dette dokumentet

Dette dokumentet er et resultat av en prosess der Skattetakstnemnda, Overskattetakstnemnda og administrasjonen har utarbeidet grunnlaget for taksering i henhold til eiendomsskatteloven, for Hvaler kommune.

Utgangspunktet for taksering av eiendomsskatt er eiendomsskatteloven § 8A-2 (1):

«Verdet av eiegenomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eiegenomen etter si innretning, brukseigenkap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»

Dette dokument beskriver hvilke hjelpemetoder som benyttes for å komme fram til en takst som samsvarer med eiendomsskatteloven § 8A-2 (1), som er gjeldende regel for fastsetting av takster. Rammene og retningslinjene skal bidra til at takstnivåene blir i henhold til den sakkyndige nemnds vurderinger, og at en sikrer likebehandling av eiendomsbesitterne når takseringen gjennomføres i løpet av 2013, og når enkelttakseringer gjennomføres fram til ny alminnelig taksering.

Gjennom dette dokumentet settes rammer som besiktigelsesmedarbeiderne/takstmennene skal holde seg innenfor ved taksering. Dette gjelder:

- Gruppering av eiendommer.
- Gjennomsnittlige verdier for eiendomsgrupper (sjablongverdier).
- Verdiforskjeller i ulike deler av kommunen i form av strøkspriser.

Sjablongverdiene for eiendomsgrupper og veiledende verdiforskjeller er valgt etter innhenting av informasjon om omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

Dersom rammene avvikes ved enkelttakseringer, må dette begrunnes særskilt når takstforslaget legges fram for den sakkyndige nemnda.

Hovedrammer for takseringen

Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av to hovedelementer:

- Tomt med faste anlegg.
- Bygninger.

Takstene bygger på to hovedelementer:

- Fakta om eiendommen, som er hentet fra Matrikkelen og ved måling av bygninger.
- Vurdering av eiendommen.

Gjennomføring av taksering

Samtlige eiendommer som får utskrevet eiendomsskatt skal besiktes, og vurderes av besiktigelsesmenn/takstmenn oppnevnt/ansatt av kommunen. Besiktigelsesmennene utarbeider forslag til takstverdi for hver eiendom. Endelig takstverdi ansettes av kommunens takstnemnd.

Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Eventuell innvendig besiktigelse bør kun gjennomføres når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta taksering, og dette ikke medfører forskjellsbehandling.

Verdivurdering av eiendommer er vanskelig. Skattetakstnemndene i Hvaler kommune ber derfor om at besiktigelsesmennene særlig legger vekt på prinsippene om likebehandling, at besiktigelsen i hovedsak skal være en utvendig besiktigelse som gir grovkornete vurderinger og at om beslutningsgrunnlag er usikkert, bør tvil komme eiendomsbesitter til gode. For å sikre samstemthet mellom besikterne mht vurderinger bes administrasjonen sørge for løpende kalibrering og kvalitetssikring gjennom faste faglige møter der besiktigelsesaktørene deltar.

Egen veiledning for besiktigelsesmennene for hver eiendomstype er utarbeidet.

Klage og overtakst

Klager som gjelder mer kurante forhold som faktagrunnlag: areal, etasje mv behandles av eiendomsskattekontoret, som gir svar til klager. Dersom klager gis medhold korrigeres grunnlaget og takst korrigeres. Klager får likevel ny frist for å klage på den korrigerede takst. Skattetakstnemnda informeres om slike klager.

Andre klager behandles av Skattetakstnemnda som gjør ny vurdering. Klager der Skattetakstnemnda ikke gir helt medhold eller kun delvis medhold, oversendes til Overskattetakstnemnda for endelig behandling.

Overskattetakstnemnda foretar egen befaring før behandling.

Bolig

For boligeiendommer med frittliggende bebyggelse, rekkehus og lignende deles takstobjektet i to deler, en for bygningsmessig verdi og en for tomt, strøk og beliggenhet, som til sammen gir eiendommens samlede takstverdi.

- Fast grunnpris for bolig kr. 14.500,- pr. m² BRA.
- Grunnpris for garasje/uthus kr. 2.000 - 4000,- pr. m² BRA.

Faktor for aldersmessig standard er 1 for boliger fra 2007 og nyere, og en gjennomsnittlig normal standard. Faktor trappes gradvis nedover ut fra bygningens aldersmessige standard og besiktigelsesmannens skjønn og veiledende tabell. For bygninger/eiendom med åpenbar høyere standard enn "normalstandard" kan grunnpris økes med standardklasse og aldersmessig faktor opp mot 1,5 før aldersreduksjon.

Faktor for boligens størrelse er "arealfaktor" satt til 1,0 for en bolig med veiet areal på 120 m². Faktor øker med synkende areal og minker med stigende areal. Korrigeres i henhold til veiledende tabell.

Verdi for tomt, strøk og beliggenhet vurderes av besiktigelsesmannen som en samlet verdi med grunnlag i eget skjønn og veiledende tabell.

Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse deles inn i tre klasser.

- A. Hytte for helårsbruk og full boligstandard, kr. 15.000 pr. m².
- B. Hytte med normal god hyttestandard, kr. 9.000 pr. m².
- C. Eldre enkel hyttestandard, kr. 6.000 pr. m².

Standardklasse bestemmes av besiktigelsesmann ved befaring.

Faktor for aldersmessig standard er 1 for hytter fra 2007 og nyere. Faktor trappes gradvis nedover ut fra bygningens aldersmessige standard og besiktigelsesmannens skjønn og veiledende tabell. For bygninger med åpenbar høyere standard kan faktor økes opp mot 1,5 før alders reduksjon.

Faktor for boligens størrelse, ”arealfaktor” er satt til 1,0 for en hytte med veiet areal på 70 m². Faktor øker med synkende areal og minker med stigende areal. Korrigeres i henhold til veiledende tabell.

Verdi for tomt, strøk og beliggenhet vurderes av besiktigelsesmannen som en samlet verdi med grunnlag i eget skjønn og veiledende tabell.

Borettslag

For borettslag er «borettslaget» den juridiske eier av eiendommen og hver andelseier har leie og bruksrett til sin leilighet. Eiendommens verdi inkluderer således alle leiligheter i borettslaget. Verdien av borettslagseiendommen er samlet sum for dagens innskuddsverdi for den enkelte leilighet tillagt borettslagets fellesgjeld. Eiendommens tomteverdi er inkludert.

Boliger i seksjonerte bygg.

Bolig/leilighet er en selvstendig juridisk enhet med eget seksjonsnummer i tillegg til eiendommens gårdsnr. og bruksnr., i et sameie med flere seksjoner. I tillegg til egen bolig/leilighet inngår bruksrett til bebyggelsens og eiendommens fellesarealer. Hver bolig/leilighet får egen takstverdi med grunnlag i eget bruksareal inkludert forholdsmessig verdi av eiendommens fellesarealer for bebyggelse og tomt.

Boligbebyggelse på landbrukseiendom

Boligbebyggelse på landbrukseiendom og tilhørende tomt/tunområde takseres ut fra de samme prinsipper og takstgrunnlag som for ordinære boligeiendommer. Eiendommens tomteareal vurderes størrelsesmessig som en normaltomt for området.

For konsesjonspliktige landbrukseiendommer reduseres takstverdien med 30 % i forhold til den ordinære taksering.

EIENDOMSSKATTETAKST HVALER KOMMUNE 2013. BOLIGEIENDOMMER (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende).

Veiledning for besiktigelsesmannen.

- Vurdere boligens aldersmessige standard.
- Vurdere tomt og beliggenhet i strøket.
- Vurdere om eiendommens standardklasse er over 1,0.
- Måle og beregne bebyggelsens arealer.

Aldersmessig standard

2012 - 2007	2000	1995 - 1985	1980	1975 - 1965	1960	1955 - ∞	Aldm./stand.
1,0 - 1,0	⇐0,94⇒	0,88 - 0,80	⇐0,77⇒	0,74 - 0,66	⇐0,63⇒	0,60 - 0,00	Faktor

Arealfaktor

40 - 60	70	80-100	110	120-140	150	160-180	190	200-220	230	240-260	M ²
1,65-1,48	⇐1,27⇒	1,19-1,12	⇐1,05⇒	1,00-0,94	⇐0,88⇒	0,85-0,81	⇐0,78⇒	0,76-0,73	⇐0,72⇒	0,70-0,70	Faktor

Vekting av arealer

Hovedetasje/1. etasje	- 1,0	Under-/sokkeletasje	- 0,5
Full etasje, 2., 3.	- 0,8	Kjeller	- 0,2
Etasje med skråtak	- 0,6		

Tomter og strøksvurdering

Vurdering av tomte- og strøksstillegg gjøres ut fra en grunnpris/strøkspris for det aktuelle område basert på en normal tomtestørrelse og en beskjedne korrigering for om tomten er middels, stor eller liten, ± 0 – 40 %.

I tillegg benyttes normale kriterier for tomte vurdering som beliggenhet i området, atkomst, solforhold, avstand til servicefunksjoner og opparbeidelse etc. med korreksjon under ”generell faktor” ± 0 – 40 %. For eiendommer med meget god beliggenhet, spesielt i strandsonen vil det kunne være aktuelt å gå vesentlig høyere med korreksjonsfaktor, faktor 2 eller mer kan være relevant i forhold til stipulert grunnverdi (takstmannens skjønn).

For 2-mannsboliger gis hver boenhet 60 % av normalverdi. Boliger i rekke med liten tomteparsell på hver side gis hver boenhet 40 % av normaltomt, eventuelt med mindre tillegg for endeleilighet. Horisontaldelte boliger med flere boenheter gis det 30 % av normalverdi for boliger på 1. etasjeplan og ca. 20-25 % for de øvrige leiligheter.

Boligeiendommer på Kjerringholmen, Lauer, Nordre Sandøy, Tisler og Singløy, som benyttes som fritidseiendommer, skal takseres som fritidseiendommer.

Veiledende strøkspriser

- Sone A: Skjærhalden – sentrum kr. 1.500.000 - 3.000.000
- Sone B: Brattestø, Vikar, Utgårdskilen, Stormmusfjellet, Ødegårdsåsen, Kjølholtefeltet, Rød, Sydengen, Damenga, Prestegårdsskogen, Skipstadsand kr. 700.000 - 1.800.000
- Sone C: Papperø, Papperhavn kr. 600.000 - 1.500.000
- Sone D: Herføl og Søndre Sandøy kr. 600.000 - 900.000
- Sone E: Spredt bebyggelse og LNF-områder kr. 400.000 - 1.200.000

Normal tomtestørrelse for boligeiendommer vurderes å være på ca. 800 – 1.500 m².

Hvaler, 28. november 2012

Ing. Bjørn Hals AS - Ing. Knut Røtne AS

EIENDOMSSKATTETAKST HVALER KOMMUNE 2013.
FRITIDSEIENDOMMER - HYTTER.

Veiledning for besiktigelsesmannen.

- Vurdere eiendoms-/bygningssklasse A, B eller C.
- Vurdere bebyggelsens aldersmessige standard.
- Vurdere tomt og beliggenhet i strøket.
- Måle og beregne bebyggelsens arealer.

Aldersmessig standard

2012 - 2007	2007 - 1995	1995 - 1985	1985 - 1975	1975 - 1965	1965 - 1955	1955 - ∞	Aldm./stand.
1,0 – 1,0	↔	0,89 – 0,81	↔	0,73 – 0,66	↔	0,60 – 0,00	Faktor

Arealfaktor

20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	M ²
1,38	1,35	1,32	1,18	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,80	0,77	0,74	0,71	0,70	Faktor

Vekting av arealer

Hovedetasje/1. etasje - 1,0 Under-/sokkeletasje - 0,5 Full etasje, 2., 3. - 0,8
 Kjeller - 0,2 Etasje med skråtak - 0,6

Tomter og strøksvurdering

Vurdering av tomte- og strøks tillegg gjøres ut fra en grunnpris/strøkspris for det aktuelle område basert på en normal tomtestørrelse og en korrigering for om tomten er stor middels eller liten. Normaltomt vurderes å være 800 – 1.200 m² og vurderes med ± 0 – 40 % for større og mindre tomt.

For fritidseiendommer vil avstand til sjøen være hovedelement i tillegg til normale kriterier for tomte vurdering, som beliggenhet i området, atkomst, solforhold, avstand til servicefunksjoner og opparbeidelse etc. Normal korreksjonsfaktor for tomteforhold vil normalt ligge innenfor ± 0 – 40 %.

For eiendommer med egen strandlinje kan generell tomtefaktor komme opp i 4 eller mer, (takstmannens skjønn).

Bryggeanlegg, moloanlegg og lignende inngår i tomteverdi.

Boligeiendommer på Kjerringholmen, Lauer, Nordre Sandøy, Tisler og Singløy, som benyttes som fritidseiendommer, skal takseres som fritidseiendommer.

Veiledende strøkspriser i strandsone:

• Sone A: Kirkøy øst inkl. Rom	kr. 800.000 - 2.000.000
Kirkøy nord, inkl holmer	kr. 600.000 - 1.500.000
Kirkøy syd og vest, inkl. holmer	kr. 800.000 - 2.200.000
Skogsterreng og LNF-områder	kr. 400.000 - 1.500.000
• Sone B: Herføl, Lauer, N. og S. Sandøy, Singløy og Tisler	kr. 1.000.000 - 3.000.000
Skogsterreng og LNF-områder	kr. 500.000 - 1.500.000
• Sone C: Asmaløy øst, syd og vest	kr. 800.000 - 2.000.000
Asmaløy nord	kr. 700.000 - 1.600.000
Skogsterreng og LNF-område	kr. 500.000 - 1.500.000
• Sone D: Spjørøy øst, syd og vest	kr. 800.000 - 2.000.000
Spjørøy nord, inkl. holmer	kr. 600.000 - 1.500.000
Skogsterreng og LNF-områder	kr. 600.000 - 1.200.000
• Sone E: Vesterøy øst	kr. 700.000 - 1.900.000
Vesterøy syd og vest	kr. 1.000.000 - 2.200.000
Vesterøy nord inkl. Seilø og Siljeholmen	kr. 1.000.000 - 2.500.000
Skogsterreng og LNF-områder	kr. 600.000 - 1.200.000

Strøks-/grunnpris i strandsone trappes gradvis ned mot skogsterreng/LNF-område (takstmannens skjønn).