



Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Gamvik kommune i perioden fom. 1.1.2024

Vedtatt av sakkyndig nemnd 28.02.2024 i sak 04/24

Kai Gamvik Brox

Leder

Lisbeth Sandtrøen

Medlem

Bjørn Kåre Eriksen

Medlem

Rettsgrunnlag og prinsipper for eiendomsskattetaksering i Gamvik kommune

Vedtatt i sakkyndig nemnd i møte 28.02.2024 i sak 04/24.

Rettsgrunnlag

Gamvik kommune bruker skatteetatens formuesgrunnlag jf. eiendomsskattelovens § 8 C så langt dette er mulig.

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

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

Verdsettelsesnorm for eiendommer utenfor skatteetatens formuesgrunnlag

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 alminnelig omsetningsverdi/markedsverdi.

Takseringsmetode

Ved takseringen benyttes prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap, for å finne normal markedspris per kvadratmeter for den enkelte eiendomstype. Normalprisene (sjablongprisene) fastsettes med en forsiktighetsmargin.

Verdsettelsesmetode for næringseiendommer er som hovedregel kapitalisert leieverdi.

Næringseiendommer inntil en antatt verdi på 5 millioner, kan, om det er mest hensiktsmessig, likevel takseres ved hjelp av sjablonger. Ubebygde tomter takseres ikke.

Eiendommene besiktiges utvendig, frå bakke eller luften.

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.

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.

Måleenheter

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

Bruttoareal/areal utvendig x 0,9 = BRA (10 % fradrag for yttervegger). I eiendomsskattesammenheng er tellende bruksareal alt innenfor yttervegg.

1. Forslag til takst før vurdering av individuelle forhold ved eiendommen

1.1 Metoden for fastsetting av forslag til takst Bebygd eiendom

1. Bygningens bruksareal multipliseres med etasjefaktor. Er det ikkje matrikkelført bruksareal estimeres areal som tellende bruksareal.
2. Tellende bruksareal, summen i pkt 1, multipliseres med sjablong kvadratmeterpris for bygningstypen.
3. Summen i pkt 2 multipliseres med 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. Jfr Eskl. § 31; 1) og 2) Eiers plikt til å gi opplysning samt 5) Rett til å fotografere eiendommen til bruk for takseringen.

1.2 Sjablong kvadratmeterpriser Boliger og fritidsboliger

Bygningsgrupper	Kvadratmeterpris
Enebolig (111-113)	12 000
Tomannsbolig, flermannsbolig (121-124)	12 000
Rekkehus, kjedehus, terrassehus (131-140)	12 000
Leilighetsbygg (141-146)	12 000
Fritidsbolig (161-163)	14 000
Garasje, anneks, uthus (181-182)	3 000
Naust, båthus, sjøbu (183)	3 000
Industri/lagerbygning, isolert (210-290)	4 000
Industri/lagerbygning, uisolert (210-290)	3 000
Kontor/forretningsbygg (300)	6 000
Hotell/restaurant/utleie/camping (500)	6 000

Carport m/ 2vegger / Garasje og uthus under 15 m² (unntatt anneks) takseres ikke. Tomter for bolig og fritidsbolig gis en kvadratmeterpris på 150/m².

Festetomter behandles på linje med eiendomstomter.

For ikke oppmålte tomter/punktfeste beregnes 1 daa tomt.

Ikke utgått / oppmålt tomt for naust og små koier på fellesareal beregnes til 250m² /enhet.

1.3 Etasjefaktor

Eneboliger, Fritidsboliger, Leiligheter, Tomannsboliger og Rekkehus

Etasjetype	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loftsetasje	0,5
Underetasje	0,6
Kjelleretasje	0,4
Egen boenhet i underetasje	0,8

En bygning kan ha flere hovedetasjer jfr. måleregler.

Dersom etasjefaktor slår urimelig ut på store boliger kan man vurdere faktorjustering.

Arealmåling inkludert ikke målverdige areal følger av Norsk Standard.

1.4 Sonefaktorer

Kommunen er inndelt i soner ut fra forskjeller i prisnivået i ulike deler av kommunen. Sonene fremgår av tabellene nedenfor. Se sonekart punkt 5, side 8 og 9.

Boligeiendom og tomter + bolighus med tomt på konsesjonspliktig landbrukseiendom

Soner	Områder	Gnr	Sonefaktor
1	Mehamn	3	1,1
2	Resten av kommunen	Flere	1,0
3	Veiløse grender, Nervei	Flere	0,8
4	Konsesjonsbelagt eiendom	Flere	0,7

Fritidseiendom og tomter til fritidseiendom

Soner	Områder	Gnr	Sonefaktor
1	Regulerte hyttefelt med feltinternt vann og avløp: eventuelt nye felt som fyller kriteriene.	Flere	1,5
2	Regulerte hyttefelt uten vann og avløp.	Flere	1,3
3	Små koier/gamle hytter på veiløse og «uveisomme» steder.	Flere	0,7

Næringseiendom med tomt gis sonefaktor 1,0 i hele kommunen

2. Skjønnsmessig vurdering

2.1 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 hensiktsmessig ift. formål foretas utvendig måling av arealer.

2.2 Skjønnsmessig vurdering av forhold på eiendommen/standard

Standard, vedlikehold og bygningenes alder er bygningsmessige forhold som kan påvirke eiendommens salgsverdi. Vannforsyning, avløpsforhold, strømforsyning, opparbeidelse av hageanlegg og parkeringsplass samt utnyttbarheten er også eksempler på slike forhold. Som samlebetegnelse for individuelle forhold på eiendommen benyttes «standard».

Følgende inndeling benyttes ved taksering av både helårsboliger og fritidsboliger:

Høy standard	1,1-1,2
Normal standard, dvs. byggeår 2000 eller senere	1,0
Byggeår 1980 - 1999	0,9
Byggeår 1960 - 1979	0,8
Byggeår før 1960	0,7

Renoveringsobjekt settes til 0,4. Rivningsobjekt settes til 0,2

Følgende forhold kan gi fradrag på 0,1: Ikke adkomst, strøm, vann eller avløp **til bolig**. Eternitt på tak eller vegg gir fradrag på 0,05.

Der bygningen(e) er fra forskjellige tidsepoker benyttes omregningskalkulator for å finne riktig faktor.

Endringsprotokoll

Besiktiger noterer dessuten forhold som berettiger endringsprotokoll, f.eks.: Garasje eller boder, integrert i bolig, med utvendig inngang. Disse skal ha samme takst som frittstående uthus. Og uthus benyttet som anneks som skal ha samme takst som bolig.

2.3 Skjønnsmessig vurdering av forhold omkring eiendommen/beliggenhet

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».

Faktor for beliggenhet/omkring eiendommen settes til 1,0 i hele kommunen.

2.4 Forslag til takst korrigert for standard og beliggenhet

Beløpet hver faktor utgjør, beregnes av foreløpig beregnet takst.

NB! Obligatorisk reduksjon på 30 % i takstgrunnlaget på bolig og fritidseiendommer. Det vil si at skattegrunnlaget skal multipliseres med en faktor på 0,7 før eiendomsskatt skrives ut.

2.5 Bunnfradrag

Det skal benyttes bunnfradrag. Bunnfradrag er for 2024 og inntil videre kr. 10.000,- pr. boenhet (selvstendig boenhet) uavhengig av om det dreier seg om fritidsboliger, eneboliger, tomannsboliger, leiligheter i borettslag, eierseksjonssameier eller annet.

3. Sakkyndig nemnds takstvedtak

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

Nemndmedlemmene kan ikke instrueres av kommunestyret i forhold til takstnivå.

4. Varighet

Retningslinjene skal gjelde for hele hovedperioden, i utgangspunktet 2024-2033.