



Gloppen kommune

Retningslinjer for synfaring og taksering

Taksering av bustad - og fritidseigedomar

Vedteke av sakkunnig nemnd i møte 2. februar 2018

Liss Bergum

Leiar

Christine Aagård Midhjell

Nestleiar

Bjarte Heggheim

Medlem



Innhald

1	Orientering	3
2	Generelle retningslinjer for takseringa	3
2.1	Eigedomane som skal takserast	3
2.2	Element som inngår i uttrykket "fast eigedom"	3
2.3	Sjablongverdiar for bygningar	3
2.4	Sjablongverdiar for tomter	4
2.5	Etasjefaktorar	4
3	Retningslinjer for enkelttakseringar	6
3.1	Bruk av faktorar	6
3.1.1	Indre faktor	6
3.1.2	Ytre faktor	6
3.1.3	Sonefaktor for bustadeigedomar	7
3.1.4	Sonefaktor for fritidseigedomar	7
3.1.5	Konsesjonsfaktor	7



1 Orientering

Sakkunnig nemnd har vedteke Rammer og Retningslinjer for taksering av bustad- og fritidseigedomar i Gloppen kommune.

Rammene er dokumentert i dokumentet «Rammer for forvaltning av eigedomsskattelova» og vedteke av sakkunnig nemnd i møte 15. februar 2018.

Dette dokumentet skildrar dei retningslinjer som leggest til grunn for takseringen.

2 Generelle retningslinjer for takseringa

2.1 Eigedomane som skal takserast

Alle faste eigedomar i Gloppen skal takserast med unnatak av eigedomar som har fritak etter §§ 5 og 7 i Eigedomsskattelova.

Ei taksering av eigedomar med fritak etter §§ 5 og § 7 vil eventuelt skje når og dersom eigedomane av ulike årsaker skal betale eigedomsskatt.

2.2 Element som inngår i uttrykket ”fast eigedom”

Eigedomane som skal takserast kan bestå av tre hovudelement:

- Tomt
- Bygningar
- Faste anlegg og installasjonar

Ved taksering blir alle elementa vurdert, medan takstforslaget viser takst for eigedomen som heilskap.

2.3 Sjablongverdiar for bygningar

Ved fastsetjing av sjablongar har sakkunnig nemnd teke utgangspunkt i ein gjennomsnittsbygning frå 2018.

Sjablongverdiar på hovudetasjar på bygningar (bruksareal på bygning):

Bygningar	Eining	Pris (kr)
Einebustad, einebustad med hybel/sokkel, tomannsbustad	Pr m ²	8.000
Rekkehus, kjedehus	Pr m ²	8.000
Terrassehus, blokker, andre småhus	Pr m ²	8.000
Våningshus	Pr m ²	8.000
Fritidsbustad, støyshus/sel*, rorbu	Pr m ²	8.000
Utleigehytter	Pr m ²	8.000
Garasjar / Uthus / Vinterhagar	Pr m ²	1.200
Carport	Pr m ²	300



* For gardsbruk som har fleire enn eit støyshus/sel vert det skattlagd frå bygning 2 og eventuelt fleire.

2.4 Sjablongverdiar for tomter

Tomter	Eining	Pris (kr)
Tomt, bustad	Pr m ²	25
Tomt, fritid	Pr m ²	25

Tomter blir vurdert slik:

- For bustad- og fritidsbygg:
 - 1000 m² tomt for første bueining
 - 200 m² tomt for andre bueining
 - 100 m² for kvar av dei resterande bueiningane
- Taksert tomt skal uansett ikkje overstige tomta si faktiske storleik
- For punkt feste blir det rekna ein reduksjonsfaktor på 50 % av tomtepris
- Eigedomar med kunn garasje, uthus eller anneks, men utan bustad- eller fritidsbygning blir taksert som ei bustadtomt eller fritidstomt med areal inntil 100 m², og det skal ikkje setjast indre eller ytre faktor for bygningane

2.5 Etasjefaktorar

Ved hjelp av etasjefaktorar er det sett gjennomsnittsverdiar på de ulike etasjane i eit bygg, med utgangspunkt i kva som er vanleg funksjon i den aktuelle etasjen.

Etasjefaktorar for bustader og fritidsbustader:

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje 1	1,0
Øvrige hovudetasjar	0,7
Loft	0,5
Underetasje	0,7
Kjellar	0,5

- Det blir korrigert for garasje i kjellar, underetasje eller hovudetasje i bustader og fritidsbustader
- Garasje har etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype
- For måling av hovudetasje med skrå himling og loft blir det vist til måleregler i NS 3940 «Areal- og volumberekningar av bygningar». Etasjebeskrivelsen i NS 3940 er hjelpemiddel for takseringa. Utgangspunktet for takseringa er etasjane sin bruksverdi. Loft med hovudetasjefunksjon kan få hovudetasjeverdi





3 Retningslinjer for enkelttakseringar

For å sikre mest muleg likehandsaming, ynskjer sakkunnig nemnd å trekke opp rammer og retningslinjer for synfaring og taksering av enkelteigedomar.

Retningslinjene nedanfor er retningsgjevande. Synfarar kan avvike frå retningslinene ved synfaring. Ved avvik vert det gitt kommentarar på kvifor retningslinene vart avvike.

3.1 Bruk av faktorar

Sakkunnig nemnd brukar vurderingsfaktorar i takseringsarbeidet slik:

3.1.1 Indre faktor

Synfarar brukar indre faktor for å korrigere sjablongtaksten ut frå forhold på eigedomen. Nemnda føreset at indre faktor i hovudsak vert brukt i intervallet 0,7 - 1,0.

Synfarar vurderer standard og kvalitet, opparbeiding av tomt og funksjonalitet som kan variere frå eigedom til eigedom:

- Eksempel på låg standard kan vere dårleg isolerte bygningar med enkle vindauge
- Eksempel på låg kvalitet kan vere råtne vindauge, drenering som ikkje fungerer, setningar i fundament
- Eksempel på låg funksjonalitet kan vere store våningshus med lite hensiktsmessige arealløysingar i forhold til dagens bruk

Bygningen sin alder som indikator for standard

Byggeåret vil i de fleste tilfelle gje ein peikepinn med omsyn til bygningsmassen sin standard, og kan derfor brukast som utgangspunkt for den vidare skjønsmessige vurderinga av eigedomen med tilhøyrande bygningsmasse.

Aldersjusteringar kan gis alle typar bygningar. Tabell til hjelp for synfarar er som følgjer:

- | | |
|-----------------------------------|-----|
| • Teke i bruk i 2011 og seinare | 1,0 |
| • Teke i bruk mellom 1986 og 2010 | 0,9 |
| • Teke i bruk mellom 1969 og 1985 | 0,8 |
| • Teke i bruk før 1969 | 0,7 |

Lista er kun ei rettesnor til synfarar og nemnd for vurderingar under takseringa. Den gir ikkje noko absolutt ramme rundt vurderingskriteria. Oppgraderingar eller forfall på bygningar skal leggast vekt på i vurderingane.

- Framskredet forfall blir vurdert som renoveringsobjekt som får faktor frå 0,1 - 0,4
- For rivningsobjekt blir bygningsverdi satt til 0
- Bygningar med tak og/eller kledning av eternitt får en reduksjonsfaktor på 0,1
- Bustad- og fritidseigedomar utan vatn og avlaup får reduksjon i indre faktor på 0,1
- Bustad- og fritidseigedomar utan straumforsyning får reduksjon i indre faktor 0,1

3.1.2 Ytre faktor

Synfarar brukar ytre faktor dersom verdien til ein eigedom blir påverka av spesielle lokale forhold rundt eigedomen. Nemnda føreset at ytre faktor i hovudsak vert brukt i intervallet 0,7 - 1,1.

Bustad- og fritidseigedomar kan få endra ytre faktor for:



- Gangavstand meir enn 100 meter frå bilveg - 0,2
- Kun sommarveg (ikkje vinterbrøyting) - 0,1
- Fritidsbustad inneklemt i skog - 0,1
- Nærleik til industri (støy/støv) - 0,1
- Farleg avkøyring - 0,1
- Bustad-/fritidsbygg 0 - 10 meter frå veg med fartsgrense 70 km/t eller meir - 0,1
- Sjøtomt + 0,1

3.1.3 Sonefaktor for bustadeigedomar

- | | |
|----------|-----|
| • Sone 1 | 1,0 |
| • Sone 2 | 0,8 |
| • Sone 3 | 0,7 |
| • Sone 4 | 0,6 |
| • Sone 5 | 0,2 |

3.1.4 Sonefaktor for fritidseigedomar

- | | |
|---------------------------|-----|
| • Sone 1 (Breimslia) | 1,1 |
| • Sone 2 (Øvrige områder) | 1,0 |

3.1.5 Konesjonsfaktor

Dei fleste landbrukseigedomane i kommunen er konesjonspliktige, og dermed ikkje fritt omsetteleg. Landbrukseigedomar er dei som landbrukskontoret samt Skog og landskap har registrert i sine registre som landbrukseigedomar.

Eigedomar som blir omfatta av konesjonsreglane (større dyrkaareal enn 35 daa eller større totalareal enn 100 daa) er tildelt korreksjon på -0,2 i ytre faktor som ein reduksjon av marknadsverdi grunna retningslinene frå Finansdepartementet.