

1. Sakkyndig nemndas hovedrammer for takseringen

1.1. Eiendommene som skal takseres

Alle faste eiendommer i Karlsøy har kommunestyret vedtatt skal takseres. Kommunen vil ikke takserer eiendommer som har fritak etter § 5 i eiendomsskatteloven. En taksering av disse eiendommene vil eventuelt skje dersom eiendommene av ulike årsaker faller utenfor alternativene i § 5. Eiendommer som kan ha fritak fra eiendomsskatt etter § 7 i eiendomsskatteloven, takseres nå.

1.2. Elementer som inngår i begrepet "fast eiendom"

Eiendommene som skal takseres kan bestå av tre hovedelementer:

- Tomt
- Bygninger
- Faste anlegg og installasjoner

Faste anlegg og installasjoner kan bestå av faste driftsmidler i industrieiendommer og spesielle anlegg som kaier, veger, parkeringsplasser etc. Disse anleggene vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Ved taksering vurderes alle elementene, men takstforslaget viser antatt markedsverdi for eiendommen som helhet.

1.3. Gruppering av eiendommer

Utgangspunktet for gruppering av eiendommer som skal takseres, er oversikt over bygningstyper i GAB-registeret. Sakkyndig nemnda i Karlsøy kommune grupperer eiendommene slik:

Enebolig, tomannsbolig, rekkehus
Hytter og fritidsboliger.
Garasje, naust og andre uthus.
Industri
Lagerbygg
Fiskeri, landbruksbygninger og andre næringsbygg og anlegg.
Kontor og forretningsbygg
Hotell og restaurant
Tomt
Ubebygde eiendommer

Flere eiendommer i Karlsøy har blandet bruk. I registeret blir slike eiendommer lagt til det bruksområdet som har størst arealdel i bygningen. Det betyr at et forretningsbygg der 49 % av bruksarealet er boliger og 51 % av arealet er forretning, blir gruppert under kategori "forretning og kontor". Tilsvarende bygning med 51 % bolig og 49 % forretning blir gruppert under kategori "bolig".

Eiendommer som er bortleid med kontrakt – og som høstes av andre – kommer inn under begrepet jordbruk.

1.4. Sjablonverdier som gjenspeiler gjennomsnittsverdi for eiendomsgruppene

Sjablonverdiene for eiendomsgrupper tar utgangspunkt i omsetningstall for bygninger, husleienivå og gjenanskaffelsesverdier.

På grunnlag av faktainformasjon og vurderinger som er hentet inn, fastsetter Sakkyndig nemnda sjablonverdiene inkludert etasjefaktorer og sonefaktorer til de enkelte eiendomsgruppene slik:

Gjennomsnittsverdier på tomter og bygninger (bruksareal på bygning):

Tomter og bygninger	Enhet	Pris (kr)
Arealverdi bygning	Pr m2	10.000 kr
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre boligbygg – ink. tomt	Faktor	1,0
Fritidsboliger og hytter.	Faktor	1,0
Garasjer, naust og uthus – ink. tomt	Faktor	0,1
Industri, verksted, isolert lager - ink. tomt	Faktor	0,3
Lagerbygg (kaldlager) - ink. tomt	Faktor	0,1
Fiskeri - ink. tomt	Faktor	0,1
Kontor og forretningsbygg - ink. tomt	Faktor	0,6
Hotell og restaurant - ink. tomt	Faktor	0,4
Andre næringsbygg - ink. tomt	Faktor	0,4
Tomt – hytter	Fast pris	100.000 kr
Ubebygde LNF område	Faktor	100 kr pr. da
I landskapsvernområde/byggeforbudsområde	Faktor	50 kr. pr. da
Ubebygde boligomter inntil 5 da	Fast pris	30.000 kr.
Ubebygde nausttomter inntil 5 da	Fast pris	20.000 kr
Ubebygde områder med offentlig funksjon	Faktor	0,0

Etasjefaktorer for boliger, leiligheter og fritidsboliger:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,5
Kjeller	0,2

Etasjefaktorer for kontor, forretning:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	1,0
Underetasje	1,0
Kjeller	0,5

Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper:

Etasjer	Etasjefaktor
Hovedetasje	1,0
Loft	1,0
Underetasje	1,0
Kjeller	1,0

1.5. Sonefaktorer

På grunnlag av analyse over verdiutvikling velger Sakkyndig nemnda å benytte slike sonefaktorer. Det innføres sonefaktor for boliger og for næringseiendommer i Karlsøy.

Sonefaktorer boliger og andre eiendommer:

Sone	Karlsøy
Skattøra, Hansnes, Gamnes til kommunegrense med Tromsø	Faktor 1,0
Dåfjord	Faktor 0,8
Mikkelvik, Skogsfjord , Skogsfjordvatn og Grunnfjord	Faktor 0,7
Rebbenesøya	Faktor 0,7
Nordeide/Søreidet/Reinsvollen - og fra fergeleiet og sørover.	Faktor 0,7
Stakkvik nord for fergeleiet.	Faktor 0,8
Lanesøyra/Vannvåg og Nordre Vannvåg.	Faktor 0,7
Vannavalen og Kristoffervalen	Faktor 0,6
Vannakammen, Vannahamre og Vannareid.	Faktor 0,7
Burøysund og Torsvåg	Faktor 0,5
Karlsøy	Faktor 0,7
Øvrige områder	Faktor 0,5

Sonefaktor for hytter og fritidshus – ink. tomt:

Sone	Karlsøy
Hele Karlsøy kommune.	Faktor 1,0

Sonefaktor for tomt – hytter

Sone	Karlsøy
Hele Karlsøy kommune	Faktor 1,0

2. Rammer for enkelttakseringer

For å sikre mest mulig likebehandling av eiendomsbesitterne, ønsker Sakkyndig nemnda å trekke opp rammer for behandling av enkelteiendommer, og gi retningslinjer for taksering av enkelteiendommer.

Alle eiendommer skal besiktiges. Som hovedregel gjennomføres utvendig besiktigelse. Det gjennomføres innvendig besiktigelse når det er åpenbart at utvendig besiktigelse ikke gir nok grunnlag sammen med annen informasjon til å foreta en taksering, eller når eiendomsbesitter ber om det.

2.1. Overordnede krav

Metode

Metoden som Sakkyndig nemnda har vedtatt i denne analysen, skal benyttes. Dersom annen metode benyttes, må dette begrunnes.

Rammer

De politiske, juridiske og teknologiske rammene må overholdes.

Framdrift

Vedtatt framdriftsplan skal holdes. Dersom en får avvik her, bes Sakkyndig nemnda om å bli orientert om dette snarest.

2.2. Arealstørrelser

Ved arealberegninger skal bruksareal (BRA) på bygningen benyttes. Dette arealet hentes fra kommunens GAB-register. Arealet på tomter hentes fra kommunens GAB-register evt fra kommunens digitale eiendomskart (DEK)

2.3. Bruk av faktorer

Sakkyndig nemndene benytter sonefaktorer, ytre faktor og indre faktor. For bruk av sonefaktor vises det til pkt 4.5 i analysen.

Ytre faktor: NB

Besiktiger kan benytte ytre faktor dersom enkelteiendommers verdi påvirkes av svært spesielle lokale forhold. Eksempler her kan være:

1. Atkomst/tilgjengelighet
2. Trafikksikkerhet
3. Spesielle sol og vindforhold
4. Spesiell utsikt
5. Forurensing (lyd, luft, grunn)
6. Randbebyggelse mot trafikkårer

Ingen eiendommer får lavere verdivurdering på bakgrunn av eiendommens utsikt eller atkomst alene.

Eiendommer med særlig spesielle forhold legges fram for Sakkyndig nemnda som enkeltsaker.

Se til at vurderinger om ytre forhold ikke gjenspeiles både i sonefaktor og ytre faktor. Årsak til fravik fra sjablontakst skal begrunnes.

Retningsgivende for bruk av ytre faktor er:

- Våningshus på gårdsbruk får i utgangspunktet 0,7. Begrunnelsen er at våningshusene ikke ligger i et boligområde, men i et næringsområde.

Indre faktor:

Indre faktor benyttes for å korrigere sjablontaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

- **Eksempler på lav funksjonalitet** kan være store våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger i forhold til dagens bruk.
- **Eksempler på lav standard** kan være dårlig isolerte bygninger med enkle vinduer.
- **Eksempler på lav kvalitet** kan være råtne vinduer, drenering som ikke fungerer, setninger i fundament.

Sakkyndig taksnemnda legger slike faktorer til grunn for vurdering av standard:

Høy standard	Faktor 1,0
Normal standard	Faktor 0,8
Lav standard	Faktor 0,6
Restaureringsobjekt	Faktor 0,2
Rivingsobjekt	Faktor 0,0

Retningsgivende for bruk av indre faktor i forhold til bygningens kvalitet/hevd er:

- Nye boliger (bygget etter 1992) har i utgangspunktet høy standard. (1,0)
- Boliger fra perioden 1970 – 1991 og bygninger som er totalrestaurert, har i utgangspunktet normal standard (0,8).
- Bygninger fra før 1970 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lav standard (0,6).
- Fritidsboliger kan variere sterkt i standard og kvalitet. Dette vises gjennom bruk av indre faktor. For fritidsboliger/hytter som har vanlig boligstandard, kan en benytte faktor opp til 2,2.

2.4. Bruk av protokolltakst

Spesielle eiendommer som fraviker sjablontaksten vesentlig av andre årsaker enn standard, kvalitet (indre faktor) og utsikt, solforhold etc (ytre faktor) får egen protokolltakst.

Eksempler på eiendommer som kan få protokolltakst er

- Store bygninger der deler av bygningen ikke er i bruk/ikke har funksjon
- Spesielle eiendommer der sjablontaksten ikke passer inn. Tårn, spesielle industrianlegg etc.

2.5. Andre rammer for taksering

Landbrukseiendommer:

Alle bygninger som benyttes til boligformål, takseres med evt. tilhørende garasjer/uthus og ”tilhørende tomt”. ”Tilhørende tomt” settes til 1 daa pr boligbygning (hvis tomtestørrelsen overstiger 1 daa).

Driftsbygninger som ikke lenger benyttes til landbruksformål eller annet næringsformål, for eksempel for nedlagte gårdsbruk, takseres som garasje med maksimalt 50 kvm BRA. Er driftsbygningen mindre enn 50 kvm, takseres bygningen etter faktisk BRA.

Tomter i utbyggingsområder:

Tomter, som er regulert til utbyggingsområde iht kommune- eller reguleringsplan, takseres i utgangspunktet iht vedtatt sjablon for tomter. Nye utbyggingsområder, som fortsatt har funksjon som aktive landbruksområder, gis fritak if. loven. Tidligere landbruksområder, som er regulert til utbyggingsformål, og som ikke lenger drives aktivt som landbruksområder, takseres som utbyggingsområder.

Loft:

Loft skal takseres når disse har måleverdi. GAB-instruksen for måling av areal benyttes. Loft som ikke har takhøyde minimum 1,9 m i minst 0,6 meters bredde, har ikke måleverdi.

Kaldloft vurderes klart lavere enn innredete loft. Dette justeres med indre faktor.

Loft som pga sin størrelse er registrert som hovedetasje, justeres med indre faktor.

Seksjonerte eiendommer:

Seksjonerte eiendommer takseres i sin helhet og ved hjelp av de tinglyste eierbrøkene fordeles taksten på seksjonsnivå. Sakkyndig nemnda har vedtatt takstene for hver seksjon. Det sendes melding om takst og skatt til hver seksjon.

2.6. Dokumentasjon av faktafeil

Dersom besiktiger oppdager avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal besiktiger måle inn riktige arealverdier slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

2.7. Juridiske avklaringer

Lovverket, uttalelser fra Finansdepartementet og rettsavgjørelser trekker opp de juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knyttet til lov om eiendomsskatt.

Nedenfor gjennomgås noen viktige juridiske avklaringer som vil være viktig for Karlsøy kommune i forbindelse med alminnelig omtaksering.

Taksten skal gjenspeile markedsverdi

Takstnemnda skal takserer med dette som utgangspunkt.

Tre hjelpeparametere benyttes ofte:

- Sjablontakst som gjenspeiler antatt gjennomsnittsverdi for ulike bygningstyper
- Gjenanskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

Likebehandling er grunnleggende for takseringen

Metoden har sterkt fokus på likebehandling gjennom analyse, vurdering av indre og ytre faktor ved befaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

Det er eiendommen som objekt som skal takseres

Det legges ikke vesentlig vekt på eiendommens potensialer. Det er eiendommen som objekt slik den framstår per 1. januar 2007, som takseres.

Privatrettslige avtaler og heftelser skal ikke vektlegges ved taksering

Det er eiendommen som objekt som skal takseres. Hvem som drar nytte av eiendommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikke vurderes. Eksempelvis vil en avtale om boretts eller atkomstrett over eiendommen ikke påvirke taksten.

Festetomter med langsiktige festekontrakter skal vurderes som selveiertomt

Med langsiktighet menes festekontrakt med mulighet til forlengelse og/eller innløsning av kontrakt.

Statlige og kommunalt eide AS

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

Hvilke eiendommer som skal ha fritak iht eiendomsskattelovens § 5, er ikke gjenstand for politisk vurdering

Kommunen er i disse tilfellene ikke tillagt noen adgang etter loven til å vurdere om det bør skrives ut eiendomsskatt. Administrasjonen setter opp liste over eiendommer som kommer inn under alternativene i § 5.