



# **Takseringsprinsipp, rammer og retningslinjer for eideomsskatt for eideommar i Gulen kommune**

Innføring av eideomsskatt for alle eideommar i Gulen kommune er vedteke av kommunestyret.

Første versjon endeleg vedteke i Sakuning takstnemnd 15.10.2010  
Revidert 2017 pr. 24.05.2017



<b>INNHALD</b>	<b>SIDE:</b>
<u>Rammer for arbeidet med eigedomsskatt</u>	3
<u>Overordna rammer</u>	3
<u>Takseringsmetode</u>	3
<u>Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa</u>	4
<u>Gruppering av eigedomar</u>	5
<u>Sjablonverdiar for å få fram gjennomsnittsverdi for ulike eigedomsgrupper</u>	5
<u>Fakta om eigedomen</u>	6
<u>Arealmåling av bygning</u>	6
<u>Vurdering av eigedomen</u>	7
<u>Registrering av informasjon om eigedomane</u>	7
<u>Gjennomsnittsverdiar på tomter og bygningar</u>	8
<u>Etasjefaktorar</u>	8
<u>Faktor for standard på bustad</u>	9
<u>Faktor for ytre tilhøve på eigedomen</u>	9
<u>Taksering av nærings eigedomar</u>	11
<u>Taksering av verk og bruk</u>	13
<u>Fritak frå eigedomsskatt</u>	15
<u>Informasjon til grunneigarane</u>	15
<u>Kvalitetssikring</u>	16
<u>Klager på takst</u>	16
<u>Oppretting av feil</u>	16
<u>Handsaming av klage</u>	16



## **RAMMER FOR ARBEIDET MED EIGEDOMSSKATT**

---

Sakkunnig takstnemnd skal gjera endeleg vedtak om dei rammer og retningsliner for takseringsarbeidet som skal nyttast av Gulen kommune. Formannskapet vert orientert om dokumentet.

Heimel for taksering av alle eigedomar i Gulen kommune som skal skattleggjast kjem fram i § 4 og 5 i byskattelova av 1911 og Lov om eigedomsskatt i kommunane av 1975, samt endring av lova gjeldande frå 2006. I tillegg vert også andre relevante lover og rettskjelder nytta som direkte eller indirekte får verknad for takseringsarbeidet.

Målet er at takstnivået i størst mogleg grad skal bli slik sakkunnig takstnemnd finn rimeleg med utgangspunkt i regelverk og med kunnskap om salsverdiar på eigedomar i Gulen kommune. Det er og eit mål at framgangsmåten i takseringsarbeidet sikrar lik og rettferdig handsaming av eigedomar ved den gjennomgåande takseringa i 2017-2018 – og ved enkelttakseringar i etterfølgjande år, fram til ei eventuell ny allmenn taksering 10 år etter.

### **Overordna rammer**

Lovverket, uttaler frå finansdepartementet og ein del rettsavgjerder bestemmer dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til lov om eigedomsskatt.

Med heimel i eigedomsskattelova §§ 3 og 4 har kommunestyret vedtatt å utvida eigedomsskatten til å gjelda heile kommunen frå 2009. Vedtaket omfattar alle faste eigedomar i kommunen.

Frist for utlegging av skattelister for 2018 er 1.mars 2018.

I eige punkt i dette dokumentet er fritak frå reglane om å betala eigedomsskatt gjennomgått, jfr. §.5 og 7 i eigedomsskattelova.

### **Takseringsmetode**

Ved val av takseringsmetode er det lagt vekt på å sikra lik handsaming av eigedomane og å halda kostnadene med gjennomføring av taksering og drift av eigedomsskatteoppfylginga på eit rimeleg nivå.

Det er 3 ulike metodar for takst som skal leggjast til grunn, høvesvis for Verk og Bruk, Næringseigedomar og bustader/fritidsbustader/naust og andre "private" bygg.

Ein skal for alle metodane kome fram til ein objektivisert salsverdi. Forenkla kan ein seie at Verk og bruk vert taksert ut i frå teknisk verdi, Næringseigedomar skal normalt takserast ut i frå markedsmessig vurdert leigepris, og for bustader/fritidsbustader og andre bygg vert det i hovudsak nytta verditakst basert på kvadratmeterpris for bygning og tomt. Sjå punkt under for nærare opplysningar om dei ulike takseringsmetodane.

Takstfastsettinga vil byggja på

- **Fakta om eigedom.**
- **Vurdering av eigedom.**



Dei overordna rammene for takseringsarbeidet ligg i lovgrunnlaget om innføring av eigedomsskatt. Gjennomføring av takseringsarbeidet vil i noko omfang verta tilpassa dei teknologiske løysingane som er utvikla på dette feltet.

Sakkunnig takstnemnd har vedteke dei lokale føringane for takseringsmetode og takseringsarbeid i samsvar med det som er referert i dette dokumentet.

### **Sakkunnig nemnd sine hovudrammer for takseringa.**

Alle faste eigedomar i Gulen kommune skal takserast. Eigedomar som har fritak frå plikta til å betala eigedomsskatt etter § 5 og § 7 i eigedomsskattelova vert ikkje takserte før vedtak om fritak eventuelt vert omgjort.

Det som skal takserast er:

Tomter  
Bustader  
Våningshus  
Garasjar og uthus til bustad  
Hytter og fritidsbustader  
Naust på frådelt tomt  
Andre bygningar  
Næringsbygg  
Verk og bruk

Eigedomane som skal takserast kan ha fylgjande hovudelement i takstgrunnlaget:

- **Tomt**
- **Bygningar**
- **Faste anlegg og installasjonar**

Faste anlegg og installasjonar kan vera faste driftsmidlar i industrieigedomar og spesielle anlegg som flytebryggjer, kaiar, vegar, parkeringsplassar m.v. Desse anlegga må vurderast i kvart einskild tilfelle.

Ved taksering skal alle elementa vurderast, men takstforslaget skal visa takst for eigedomen samla.

Takstnemnda får tilsend takstlister for kontroll. Medlemmene i nemnda kjem med framlegg om dei eigedomane dei ynskjer spesiell gjennomgang av. Nemnda skal i alle høve gjera stikkprøvar for å sjå at rammene som er trekte opp vert fylgde. Administrasjonen kan leggja fram einskildsaker for handsaming i takstnemnd.



## Gruppering av eigedomar

Utgangspunktet for gruppering av eigedomane som skal takserast er bygningstypane slik dei er definerte i Matrikkelen (GAB) med viste talkodar:

Einebustad, Våningshus, tomannsbustad	110, 120
Rekkehus, andre småhus	
Terrassehus og blokker	130, 190
Fritidshus	140, 150
Bustadgarasjar og uthus	160, 170
Naust	180
Industri	185
Lagerbygning	210,220,290
Fiskeri og landbruksbygg	230
Kontor- og forretningsbygg	240
Hotell og restaurantbygg.	300
Kultur og forskingsbygg.	500
Helsebygg	600
Tomt	700
Annan eigedom utan bygg	

Der det er bygningar med blanda bruk, vil eigedomen verta registrert i gruppa der største arealdelen høyrer heime ut frå noverande bruk. Eit bygg som inneheld både bustaddel og forretningsdel vil verta registret i gruppe 300 (forretningsbygg) dersom bustaddelen er 49 % eller mindre. Bygget vil verta registret i gruppe 100-190 (bustad) dersom bustaddelen er 51 % eller meir av bruksarealet. I særlege tilfelle kan bygg med ulike bruksområde verta vurdert slik at kvart bruksområde vert taksert for seg.

## Sjablonverdiar for å få fram gjennomsnittsverdi for ulike eigedomsgrupper.

Sakkunnig takstnemnd vil fastsetja sjablonverdi for dei ulike eigedomsgruppene som ikkje er Verk og bruk. Takstnemnda vil byggja på kunnskap om prisnivået ved omsetning av eigedomar i kommunen, samt leigeinntekter for næringsbygg. Kunnskap om kostnader ved nybygging vil i nokon grad underbyggja sjablonverdiene.

For bustad/fritidsbygg m.v vil sjablonverdien vil verta fastsett som kvadratmeterpris for ulike bygningstypar og tomtrar. Det er laga oppsett på korrigeringsfaktorar for ulike etasjegrupper og ulik standard på elementa som er ein del av eigedomen. Sakkunnig takstnemnd si endelege verdifastsetting (sjablonverdi) vil koma fram i vedtak om eigedomsskatt for eigedomane. Vedtaka kan påklagast til sakkunnig overtakstnemnd (klagenemnd).

For næringsbygg som ikkje er Verk og bruk skal ny taksering baserast på mellom anna leigeinntekter for bygg. Ut i frå kjende leigeprisar vert det sett sjablonverdiar pr. m<sup>2</sup>. Sjå seinare punkt om nærings eigedomar.



## Taksering av bustader, fritidsbustader, naust oa som ikkje er næringsbygg.

I takseringa vil fylgjande hovudelement vera med i grunnlaget:

- **Takstzone.** Heile Gulen kommune utgjer ei felles takstzone.
- **Bygningsgruppe.** Kvar bygning som vert taksert vert plassert i gruppe etter bygningstype.
- **Bygningsareal.** Kvar bygning som vert taksert får fastsett sitt areal etter NS 3490.
- **Bygningsstandard.** Kvar bygning som vert taksert får fastsett bygningsstandard ut i frå vurdering av kvalitetar ved bygningen som alder (byggeår), vedlikehald m.v, her og beskreve som indre faktor
- **Tomteverdi.** For kvar eigedom vert det fastsett tomteverdi etter arealstorleik og bruk av eigedomen.
- **Ytre faktor** Ytre tilhøve som virkar på takstverdien for eigedomen som vegtilkomst, trafikktryggleik og trafikkstøy, strandsonelinje, samt manglande vatn/avløp/straum

Detaljar kring dette finnast seinare i dokumentet.

Det vert nytta ei såkalla "sjablontaksering". Den skal fylgja enkle reglar knytt til hovudgrupper av eigedomar. Grunnlaget for "sjablontakst", samt registreringsskjema og foto vil vera tilgjengeleg for sakkunnig takstnemnd.

Dersom det i takseringa vert gjort avvik frå desse reglane, skal dette dokumenterast i kvart tilfelle. Slik dokumentasjon vil vera tilgjengeleg for sakkunnig takstnemnd.

### Fakta om eigedomen

Fakta om eigedomen vil vera identisk med gards- og bruksnummer, (eventuelt og festenummer/seksjoneringsnummer), kven som står som eigar og kva slags (type) eigedom det er. Denne informasjonen vert henta frå Matrikkelen (tidlegare GAB-registeret).

Arealet på eigedomen vert registrert. Der arealet ikkje går fram av tidlegare registrerte målingar i matrikkelen, vert arealet sett til 1 da. Eigar skal gjerast merksam på at dette vert gjort i slike tilhøve, og eigar kan ved seinare høve kome med dokumentasjon på rett storleik. Kommunen kan og ved seinare høve korrigere dette. Taksten for eigedomen vert då justert tilsvarende.

For landbrukseigedomar er det spesielle reglar som vert omtala særskilt.

Faste installasjonar som inngår i takstgrunnlaget vert registrert.

Bygg som inngår i takstgrunnlaget vert registrert med byggtipe og bygningsareal fordelt på kvar etasje. Areal registrert i samband med ny oppmåling, vert samanlikna/kontrollert i høve bygningsareal registrert i Matrikkelen. I spesielle tilfelle kan også kommunen sitt byggesaksarkiv verta nytta for moglege kontroll.

### Arealmåling av bygg

Når det gjeld areal på bygning, er det **bruksareal** (BRA) etter Norsk Standard (NS 3940, 2. utgave juni 1986) som vert lagt til grunn for arealutrekninga, og egne retningslinjer for korleis oppmålinga skal gjennomførast er utarbeidd.



I samband med synfaringa, vert det gjennomført ei utvendig oppmåling av bygget. Arealet på bygget vert fastsett ut frå denne oppmålinga med generelle korrigeringar (fråtrekk for yttervegg konstruksjon). Arealet skal fastsetjast for kvar etasje.

Etasjane i bygget vert gruppert som fylgjer:

- Kjellar (avstand frå gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygning til underkant av himling er under 75 cm)
- Underetasje (avst frå gj.snitt terr.nivå rundt bygning til underk. himling er mellom 75-150cm). Elles hovudetasje
- Hovudetasje
- Loft (avst. mellom to målepunkt på kvar side av skråtak 1,9 meter, er mellom 0,9 og 1,9 meter) elles hovudetasje

Særleg areal på loftsetasjen kan vera vanskeleg å fastsetja nøyaktig ut frå utvendig måling – der takvinkel ikkje vert fastsett. Viser elles til retningslinjer for arealmåling og etasjedefinisjonar.

## Vurdering av eigedomen

Vurderinga byggjer på synfaring på eigedomen – utan innvendig gjennomgang av bygg. Ein byggjer på ei grov vurdering som tilseier at ein er *varsam* i si vurdering – og at tvil kjem eigar til gode.

I spesielle tilfelle ved ubygde eigedomar, kan vurdering gjennomførast med utgangspunkt i kart og anna tilgjengeleg grunnlag.

På synfaringa vert tilhøva på eigedomen registrerte på særskild skjema – og det vert utført enkel oppmåling/kontroll av bygga som skal takserast.

Vurderingane og oppmålingsresultata skal dokumenterast på registrerings skjema. Foto inngår i dokumentasjonen der det har vore synfaring.

Vurderinga av eigedomane vil ikkje vera detaljert. Ved synfaring vert fylgjande retningsliner vektlagde:

- **I vurderingane skal ein vera *prinsipiell* – for å sikra lik handsaming. Avvik frå prinsipp må vurderast nøye og dokumenterast.**
- **I vurderingane må ein akseptera at det handlar om ei *grov vurdering* – og ikkje leggja vekt på detaljar.**
- **I vurderingane må ein vera *varsam* og *nøktern* i høve til vurderingsgrunnlaget. Tvil skal koma eigaren til gode.**

Sidan det vil vera fleire medarbeidarar som tek del i oppgåva, må ein sikra at dei har best mogeleg likt utgangspunkt for sitt arbeid. Ved at dei får ei god og lik innføring i oppgåva og ved at dei konfererer undervegs (felles møte) skal kvaliteten på arbeidet sikrast.

## Registrering av informasjon om eigedomane

Kommunen nyttar programvara KomTek til utrekning av all informasjon som er knytt til arbeidet med utlikning av eigedomsskatt. KomTek er integrert med GAB/matrikkelen. I takseringsarbeidet må derfor kommunen ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmålingsmetodane som er definert i GAB. Data frå oppmåling og eigedomsvurdering vert registrert i KomTek. Vidare vil resultatet av vurderinga verta knytt til kvar eigedom slik at skattelister kan produserast. Programmet overfører data til kommunen sitt faktureringsprogram slik at krav på utlikna eigedomsskatt kan verta utsend på ein rasjonell måte.


**Gjennomsnittsverdiar på tomter og bygningar (bruksareal på bygning).**

Bygningar og tomter	Faktor	Eining	Utrekna pris Pr.m <sup>2</sup> etter faktor
<b>Bygningar</b>			<b>kr</b>
Einebustad, tomannsbustad, rekkehus, andre bustadbygg.	1,0	Pr.m <sup>2</sup>	10300
Våningshus på landbrukseigedom	0,7	Pr.m <sup>2</sup>	7210
Fritidsbustader og hytter	2,06	Pr.m <sup>2</sup>	21220
Garasjar, uthus og naust på frådelt tomt	0,2	Pr.m <sup>2</sup>	2060
<b>Tomtar</b>			
Heilårs bustadtomt i regulert og ureg. * område (både bebygd og ubebygd)	1,0	Pr.m <sup>2</sup>	100
Fritidsbustad bebygd (både i regulert og ureg. * område)	3,5	Pr.m <sup>2</sup>	350
Naust på frådelt tomt	3,5	Pr.m <sup>2</sup>	350
Restareal (tomtar) i regulerte område (frådeling av tomtar er starta opp)	0,3	Pr.m <sup>2</sup>	30
Regulerte rå-område (frådeling av tomtar er ikkje starta opp)	0,05	Pr.m <sup>2</sup>	5
Ubebygde tomtar (både bustad og fritidsbustad) i LNF område der dispensasjon er utgått (tomtar eldre enn 3 år)/- under 2 daa	0,25	Pr.m <sup>2</sup>	25
- areal som overskrid 2 daa	0,10	Pr.m <sup>2</sup>	10

\* Areal til føremålet i arealplanen, eller spreidd bygging tillete

**Etasjefaktorar**

Ved hjelp av etasjefaktorar vert gjennomsnittsverdi for ulike delar av bygningen fastsett, med utgangspunkt i vanleg bruk av aktuelle etasjar. Grunnlaget vil vera bruttoareal for kvar etasje.

**Etasjefaktor for bustader og fritidsbustader:**

Etasjar	Etasjefaktor
Hovudetasje	<b>1,0</b>
Underetasje(sokkel)	<b>0,7</b>
Kjellar	<b>0,3</b>
Loft	<b>0,3</b>
Vinterhagar o.l. (over 15 m <sup>2</sup> )	<b>0,5</b>

**Etasjefaktor for andre bygg/Næringsbygg:**

Vert vurdert ut i frå nytta bruk av etasjane men med dette som grunnlag:

Etasje	Etasjefaktor
Hovudetasje	<b>1,0</b>
Underetasje (sokkel)	<b>0,7</b>
Kjellar	<b>0,5</b>
Loft	<b>0,5</b>





### **Faktor for standard på bustad (Indre faktor)**

Denne faktoren vert nytta for å korrigera sjablontaksten ut frå ei vurdering av standarden på eigedomen. Vurderinga vert fastsett ved synfaring, der det vert sett på bygget utvendig. Generell standard og kvalitet vert lagt til grunn for vurderinga. I spesielle tilfelle kan det vera aktuelt å utfylla grunnlaget for vurderinga, også med innvendig synfaring av bygget.

<b>Vurdering av standard</b>	<b>Faktor</b>
Høg standard	1,0
God standard	0,85
Normal standard	0,7
Låg standard	0,5-0,6
Svært låg standard	0,0-0,4

- Bustader bygd etter 2009 har i utgangspunktet høg standard (1,0)
- Bustader bygd frå 1991 tom 2009 har i utgangspunktet god standard (0,85)
- Bustader frå perioden 1970 – 1990 og bustader som er totalrestaurert, har i utgangspunktet normal standard (0,7)
- Bustader frå før 1970 som ikkje er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet låg standard (0,5-0,6 )
- Bustader med særskild dårleg standard vert vurdert mellom 0,0 og 0,4

Ved vurderinga svært låg standard skal det gjevast særskild grunngeving i registreringsskjemaet.

### **Faktor for ytre tilhøve på eigedomen.**

Ved spesielle ytre tilhøve på eigedomen, kan ein ved vurderinga nytta faktor for dette. Spesielle ytre tilhøve på eigedomen skal grunngevingast i registreringsskjemaet.

<b>Vurdering av ytre tilhøve</b>	<b>Faktor</b>
Normale	1.0
Spesielle forhold	0.7-1.1

Det er viktig at ein er varsam med bruk av faktor for spesielle forhold, men nokre eigedomar er så spesielle at dei lyt ha fråtrekk eller tillegg for ytre forhold.

### **Manglande vegtilkomst**

Der det ikkje er veg fram til bygningen og denne ligg minst 250 meter frå veg, skal faktor 0,9 nyttast. Dersom bygningen ligg på veglaus øy og der ikkje er rutetilbod, skal faktor 0,8 nyttast. Dersom bygningen ligg på veglaus øy og der er rutetilbod, skal faktor 0,9 nyttast.

### **Trafikktryggleik og trafikkstøy**

Ved særskilde tilhøve der trafikkstøy eller trafikktryggleiksforhold er spesielt ugunstig, kan faktor 0,9 nyttast.

### **Eigedom med strandsoneline**

Eigedomar som har eigen strandsonelinje vert gjeve faktor 1,1



### **Manglande straum**

Der det ikkje er straum fram til bygningen skal faktor 0.9 nyttast.

### **Manglande innlagt vatn/avløp**

Der det ikkje er innlagt vatn og avløp skal faktor 0,9 nyttast.

### **Maksimalt fråtrekk.**

Der fleire av punkta over vert gjeldande, multipliserer ein faktorane. Lågaste samla faktor skal likevel vere 0,7. T.d manglar vegtilkomst/øy utan rutetilbod, straum, vatn /avløp  $\rightarrow 0,8*0,9*0,9= 0,65$ , vil det vere 0,7 som gjeld.

### **Spesielle bygningar – protokolltakst.**

Bygningar som har spesiell utforming og spesiell bruk, og av den grunn ikkje høver inn i mal for sjablontakst, kan vurderast spesielt. Det skal då lagast eigen protokoll i høve til dei vurderingar som er lagt til grunn.

### **Seksjonerte eigedomar/burettslag.**

Seksjonerte eigedomar vert takserte i heilskap. Taksten vert så fordelt på kvar eigarseksjon ut frå tinglyst eigarbrøk – og skatten vert utlikna på kvar seksjonseigar.

Burettslag sin eigedom vert taksert under eitt. Skattekravet vert retta mot styret i burettslaget.

### **Landbrukseigedomar.**

Lovverket legg opp til særskild vurdering av landbrukseigedomar.

I samsvar med utprøvd praksis, vil det i Gulen kommune verta laga takst for alle bygningar på landbrukseigedomane som er i bruk til bustad eller fritidsbustad. Også garasje for privatbil skal takserast. Driftsbygningar og andre typiske landbruksbygg vert ikkje taksert.

For våningshus og andre bustadhus på garden vert det taksert eit tomteareal på 1 dekar for kvar bustad. Jord og skogbrukseigedom ut over dette vert ikkje omfatta av takseringa. Dette gjeld og naust på landbrukseigedom.

For bustadbygning/våningshus på landbrukseigedom som i matrikkelen er registret som *våningshus nytta som fritidsbustad* vert sjablongtakst for fritidshus/hytte i tabell for sjablonverdiar nytta, saman med 1 da tomt med sjablong for tomt-hytter. Som landbrukseigedomar vert vurdert alle eigedomar der det er eller har vore drive landbruk.

### **Vurdering av verdi i høve konsesjonsgrensa for landbrukseigedomar:**

Våningshus nytta som fritidshus, under konsesjonsgrense = Fritidsbustadtakst , 1 da tomt

Våningshus nytta som fritidshus, over konsesjonsgrense = Einebustadtakst , 1 da tomt

Våningshus nytta som einebustad , over konsesjonsgrensa = Våningshus, 1 da tomt

Våningshus nytta som einebustad, under konsesjonsgrensa = Einebustad, 1 da tomt

Det er konsesjonsgrensa til ei kvar tid som gjeld.



Einebustad oppført som einebustad, vert vurdert som einebustad uansett beliggenheit og bruksområde (einebustad/fritid)

### **Utbyggingsområde/regulerte område.**

Restarealet i regulerte felt der frådelling av tomtar har starta, men ikkje fullført har eigen sjablong.

Areal som er regulert til utbyggingsområde jfr. kommune- eller reguleringsplan, der det ikkje er starta med å frådele tomtar eller arealet som er avsett i ikkje er nytta på anna måte (råtomt) har eigen sjablong.

Enkelttomtar i LNF-område som ikkje er nytta/bebygd etter 3 år, (dispensasjon er utgått) får eigen sjablong.

Utbyggingsområde som høyrer til landbrukseigedom, vert først taksert når einskildtomter er frådelt.

### **Taksering av næringseigedomar**

jf. ny rettleiar frå KSE datert 11.02.2017, skal næringseigedomar som hovudregel takserast ut i frå eigedomen sin objektiviserte omsetningsverdi.

Med dette meinast ein forsiktig antatt omsetningsverdi, basert på en normal bruksmåte av eigedomen og der det sjåast bort frå forhold som er skiftande, som konjunkturar og eigaren si konkrete utnytting av eigedomen.

Følgjande verdiparameter blir nytta for å komme fram til eigedomen sin omsetningsverdi:

1. Markedsmessig vurdert leigepris avhenger av arealtype (lager, verkstad, kontor etc.)
  2. Areal ledigheit/eigarkostnader blir vurdert i % av årlig brutto leie kjem til fråtrekk
  3. Fastsetting av kapitaliseringsfaktor (speiler eigedomen sin attraktivitet som investeringsobjekt; lav kapitaliseringsfaktor gir høgare verdi enn høg faktor – ref  $1/x$ )
- Næringseigedom blir oppfatta av de fleste som en investering, som for eksempel verdipapir, bankinnskot– verdien av en eigedom er relatert til årlig netto inntektsoverskot, kapitalisert. Kapitalisering av årlig netto leieinntekt er utgangspunktet for vurdering av eigedomen sin markedsverdi,

Parameter for verdisetting av næringseigedom:

#### **1. Leigepris**

Det vert vurdert kva årleg objektivisert leieinntekt vil være for eigedomen for å komme fram til eigedomens objektiviserte omsetningsverdi.

Årlig brutto leige kjem fram slik: kva ein kvadratmeter av bebygd areal kan leies ut for pr år i det opne marked (ofte omtalt som leiemeterpris – kr / m<sup>2</sup> pr år) - multiplisert med bygningsmassens areal

Jf.vedlegg 1 til KSE sin rettleiar må leigeverdien fastsetjast ved skjønn, basert på type bygg, beliggenheit, beskaffenheit og anvendeligheit. Faktisk føreliggjande leigeavtaler kan gje rettleiing om desse verdiane, men det er ein objektivisert verdivurdering som skal gjerast. Ein skal fram til verdier som kan nåast ved ein vanleg god forvaltning av eigedomen. Vidare står det at ein skal sjå bort frå leigeavtalar som er særst gunstig for ein av partane.



### Leigeinntekter lyt framleggjast

Jf. ovannemnde punkt lyt det leggjast fram reelle leigeprisar for bygg der det finnast slike. Desse vert då nytta som grunnlag for fastsetjing av leigeprisar og vidare sjablongane under.

### Bruk av sjablongar

For dei bygg som ikkje har leigeforhold lyt leigeprisar fastsetjast direkte frå sjablongar. Kommunen har ved første taksering 2017 lite grunnlag for fastsetjing av sjablongar for leigeprisar. Sjablongverdiene under vert difor endeleg fastsett når alle takseringar er gjennomførte. Ein vil då ha eit betre grunnlag frå heile kommunen i høve leigeprisar og for ulike typar bygg.

### Sjablongverdiar leigeprisar

09.05.2017	Låg	Middels	Høg
Lagerbygg	150	175	250
Kontorbygg	400	600	750
Forretning	400	600	750
Kjøpessenter	400	600	750
Hotell/overnatting	500	800	1000

Dei ulike sjablongmessige faktorane som vert lagt til grunn over, vert nytta i høve bygningen sin attraktivitet i høve standard og ytre beliggenheit.

For bygning med fleire etasjar kan det vurderast redusert sjablong i høve etasjeplassering/tilkomst. I tillegg vert det lagt til grunn etasjefaktorar jf. pkt *Etasjefaktor for andre bygg i tabell over*.

### Tillegg for anlegg og fasilitetar utanom bygg

Dersom det er andre fasilitetar ut over bygning med naturleg tilhøyrande tomt på eigedomen, skal dette leggjast til verdien av eigedomen. Dette kan vere kaianlegg, flytebrygger, bensinstasjon og andre element som vil påverke verdien av eigedomen ut over leigeinntektene. Dersom desse fasilitetane er nytta som utleige eller der det kan setjast ein leigepris, vert dette lagt til leigeprisen for eigedomen før kapitaliseringa. Dersom dette ikkje er naturleg vil tillegget verdisetjast direkte ved skjøn.

## 2. Eigarkostnader / ledig areal

Fullt utleigd bygning i markedet der tilbodet og etterspørsel er i balanse – tilsvarer ledig areal på ca. 4-5 %. Ved taksering vurderer kor stor del av bygningens forvaltning- drift og vedlikehaldskostnader (FDV) som ikkje kan fordelast på leigetakar, men er såkalte eigarkostnader.

Eigarkostnader er kostnader som:

- Vedlikehaldskostnader utvendig
- Vedlikehaldskostnader innvendig (på fellesareal)
- Forsikring (bygning)
- Utskifting av tekniske anlegg som ikkje lenger økonomisk sett lar seg vedlikehalde på ein forsvarlig måte.
- Administrasjonskostnader (forvaltning, revisjon m.m.)

Desse eigarkostnadene kan i sum utgjere frå 5-20 % av årleg brutto leige. Samla vil sjablongmessig vurdert eigarkostnader og arealledigheit utgjere +/- 20 %. Er derimot arealledigheit (objektivtvisert sett) stort vil dette prosenttalet auke. Med ledigheit her er meint MARKEDSMESSIG vurdert ledig lokale og ikkje faktisk ledigheit.



Det kan være tilfellet der eigar er en dårlig forvaltar. Dette vil, dersom ein skal legge faktisk ledig lokale til grunn, i nokon tilfeller «premiere» slike eigarar.

### 3. Forretningsprosent / kapitalisering

I økonomisk samanheng er dette ein utregning av kapitalverdien på et vist tidspunkt av en serie betalningar over ein tidsperiode, dividert med eit avkastningskrav. Desto meir attraktiv ein eigedom er, jo lågare kapitaliseringsfaktor ( $X / 0,8$  gjev større eigedomsverdi enn  $X / 0,9$ ). Ytterpunkta her er den «risikofrie» investering som for eksempel plassering av kapitalen i ein bank m/tilhøyrande 2-4 % rente – mot ei meir risikofylt investering i eigedom der ein vil krevje eit høgare avkastningskrav enn ved sikker plassering (banken).

Ved vurdering av kapitaliseringsfaktor vert det lagt vekt på:

- Eigedomen sin lokalisering og eksponering
- Tomten
- Bygningen sin tekniske og vedlikeholdsmessige stand
- Bygningen sitt innemiljø
- Bygningen sin arealeffektivitet
- kva bygningen kan tilpasses til og fleksibilitet

Krav til kapitaliseringsrenta er vurdert mot:

- Realrente\*
- Forretningsmessig risiko
- Attraktivitet i markedet

\*Langsiktig statsobligasjonsrente ca. 3,5 %

Gjennomsnittlig inflasjonsutvikling ca. 2,5 %

Realrente ca. 1,0 %

Vurdert forretningsmessig risiko på for eksempel 10,0 % vil gitt overnemnde realrente medføre et avkastningskrav på 11,0 %

Det kan nyttast ulik kapitaliseringsfaktor for kvar eigedom. 11,0% vil vere høgste faktor, 9,0% vil vere lågaste faktor.

### Taksering av verk og bruk

Verk og bruk vert taksert etter teknisk verdi/substansverdi.

Med teknisk verdi/substansverdi meinast dagens gjenanskaffingsverdi med frådrag for slit, elde og utidsmessigheit.

Høgsterett har i ei rekke dommar fastslått at bruk av teknisk verdi er hovedregelen ved taksering av industrielle anlegg, jf. blant anna LKAB-dommen i Rt 2007 side 149. For slike eigedomar er tradisjonell taksering basert på omsetningstal for liknande eigedomar, kombinert med takstmannsskjønn, lite egna.



Mange av eigedomane er spesialanlegg, og i dei fleste tilfelle er det få eller ingen omsetning av liknande anlegg som kan tenne som referanse ved takseringen.

## **ANDRE FORHOLD**

### **Dokumentasjon av faktafeil.**

Dersom den som gjennomfører synfaringa finn avvik i fakta i forhold til takseringsgrunnlaget, skal synfarar måle inn riktige arealverdiar slik at administrasjonen kan korrigere takseringsgrunnlaget.

### **Juridiske avklaringar.**

Lovverket, uttale frå Finansdepartementet og rettsavgjersler bestemmer dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet som er knytt til lov om eigedomsskatt.

Nedanfor er det referert nokre viktige juridiske avklaringar som vil være viktig for Gulen kommune i samband med alminnelig taksering og omtaksering.

### **Likebehandling er grunnleggande for takseringa.**

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

### **Det er eigdommen som objekt som skal takserast.**

Det vert ikkje lagt vekt på eigdommen sitt potensiale. Det er eigdommen som objekt slik den framstår per takseringstidspunkt som skal takserast.

### **Privatrettslige avtaler og heftingar skal ikkje vektleggast ved taksering.**

Det er eigdommen som objekt som skal takserast. Kven som drar nytte av eigdommen gjennom eksempelvis private avtaler, skal ikkje vurderast. Eksempelvis vil ein avtale om burett eller tilkomstrett over eigdommen ikkje påverke taksten.

### **Festetomtar med langsiktige festekontraktar skal vurderast som sjølveigartomt.**

Med langsiktig kontrakt meiner ein festekontrakt som kan forlengjast og/eller innløyning av kontrakt. Gulen kommune ser på alle festetomtar med eigen tomt som sjølveigartomt. Sjablon vert nytta i høve bruken av eigedomen, skatt vert krevd frå festar

### **Område med punktfeste.**

Punktfeste er feste av grunn utan at det er frådelt eigen tomt (har likevel festenr. i matrikkelen). Der er ikkje definerte grenser, og ein har vanlegvis ikkje høve til å setje opp gjerde eller anna rundt bygningane. Desse forholda gjeld både for enkeltfeste på landbrukseigedomar og i større regulerte felt.

Der det er nytta punktfeste tilfelle det skatt for totalt 0,5 da tomt pr. brukseining. Eigaren av grunnarealet vert belasta for 0,5 da tomt pr. brukseining. Sjablon for tomt i høve bruken av eigedomen vert nytta.

### **Statlige og kommunalt eigde AS.**

Alle organisasjonar som før var del av kommunen eller staten si verksemd, og som no er omdanna til offentleg eigde AS og dermed eigne, juridiske organisasjonar, skal betale eigedomsskatt på lik linje med andre juridiske organisasjonar dersom lovverk eller forskrift til lovverket ikkje eintydig seigar noko anna.



### **Fritak frå eigedomsskatt.**

Etter § 5 i eigedomsskattelova, er det fastsett at ein del offentleg eigde eigedomar vert fritekne frå plikta til å betala eigedomsskatt. Mellom desse er

- forsvaret
- kyrkja sine eigedomar
- kommunen sine eigedomar

Etter § 7 i eigedomsskattelova kan kommunen sjølv gje heilt eller delvis fritak frå plikta til å betala eigedomsskatt for særskilde eigedomar

Dette kan vera:

- eigedomar som har historisk verdi.
- eigedomar som stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten
- eigedomar til frivillige lag og organisasjonar som er opne for alle og som har som mål å driva allmennyttig verksemd utan økonomisk vinning. Idrettslag, ungdomslag, bedehuslag m.fl. vil koma inn under dette fritaket.

Sakkunnig takstnemnd vil kvart år leggja fram liste over eigedomar som vert tilrådd fritak etter § 7 – for endeleg vedtak i kommunestyret.

### **Informasjon til grunneigarane**

Grunneigarane får informasjon om innføring av eigedomsskatt, gjennomføring av synfaring og taksering. Denne informasjonen samt informasjon om retningslinjer, rammer og gjennomføring av taksering vert publisert i kommunen si informasjonsavis og på kommunen si nettside. Før synfaring får kvar eigar melding via kommunen sitt smsvarslingssystem «Varsling24». Eigar får då melding om at det skal gjennomførast synfaring og at dei kan gje beskjed til kommunen dersom dei ynskjer å vere med på synfaringa.

Grunneigar vil etter synfaring på eigedomen er gjennomført få tilsend skjema med faktaopplysningar for sin eigedom. Eigar kan koma med merknader til dokumentasjonen innan frist på 14 dagar – eller særleg avtala frist. Grunneigarane får tilsend oppgåve over takst og ilikna eigedomsskatt innan fastsett frist 01.mars 2018 for fastsetjing og kunngjering av taksten og skatteoppgåva.

Det er klagerett på vedtaket.

Kommunen vil kunngjera at skattelista er utlagd til offentleg ettersyn.

Kommunen vil nytta heimesida si ([www.gulen.kommune.no](http://www.gulen.kommune.no)) til formidling av informasjon om eigedomsskatten. Administrasjonen vil gje svar på spørsmål på telefon, e-post eller i direkte samtale med grunneigarar.

Skriftlege merknader frå grunneigarane vil verta drøfta med sakkunnig takstnemnd før det vert gjeve svar. Kurante skriftlege tilbakemeldingar vil verta handsama av administrasjonen. Døme på dette kan vere reine faktafeil som t.d. feil antal m<sup>2</sup> på bygg.

Grunneigarane vil ikkje verta kalla inn i samband med synfaring på eigedomen, men har rett til å delta dersom dette er ynskjeleg.

Dei som gjennomfører synfaringa skal bera synleg teikn på at dei representerer kommunen (farga vest med kommunelogoen) og kunna dokumentera det same med id-kort.



I møte med grunneigarane skal det leggjast vekt på at dei som representerer kommunen skal opptre høfleg, imøtekomande og med kunnskap om dei oppgåvene dei skal gjennomføra. Det må godtakast at det vert skild mellom det som gjeld politiske spørsmål og spørsmål som gjeld gjennomføringa av taksering og skattlegging. Dersom dei svara som vert gjevne vert oppfatta som ikkje tilfredsstillande, må den som spør kunna visast vidare til prosjektleiar eller rådmannen.

### **Kvalitetssikring.**

Det er viktig med god dokumentasjon av arbeidet med grunnlaget for utskriving av eigedomsskatten.

Alle prosjektmedarbeidarane skal vera godt kjende med dei rammer og retningsliner som er utarbeidde for dette arbeidet i Gulen kommune. Jamn kontakt mellom dei som arbeider med takstgrunnlaget skal sikra best mogeleg lik handsaming.

Grunneigarane får høve til å koma med merknader til takstgrunnlaget og med det vera med på kvalitetssikringa.

Administrasjonen og sakkunnig takstnemnd skal så snart råd er ta opp mogelege avvik frå dei rammer og retningsliner som gjeld.

Sakkunnig takstnemnd kan gjera førebels takstvedtak fram til alle takstframlegg er gjennomgått. Når det ligg føre førebels vedtak for alle eigedomar, kan nemnda vurdera grunnlaget for takstane, takstnivåa og skilnader i takstar samla. Finn nemnda etter ein slik gjennomgang grunnlag for justeringar, kan dei gjennomførast før endeleg takstvedtak vert fastsett.

### **Klager på takst.**

Offentleg ettersyn og handsaming av klager er viktige element i arbeidet med å sikra lik handsaming av grunneigarane. Sakkunnig klagenemnd handsamar aktuelle klager.

### **Oppretting av feil.**

Dersom handsaming av klage viser at det er feil i grunnlaget sakkunnig nemnd la til grunn for fastsetting av takst, kan nemnda sjølv retta opp feilen. Klagesaka går då ikkje til sakkunnig klagenemnd. Grunneigar får ny klagefrist etter resultatet av feilrettinga ligg føre.

### **Handsaming av klage**

Alle klager skal journalførast. Det vert oppretta eige saksdokument på kvar klage, der administrasjonen lagar ei kort saksutgreiing og vurdering. Saka vert så lagt fram for handsaming i klagenemnda (sakkunnig klagenemnd). Vedtaket i klagenemnda skal ha ei kort grunngeving. Sakkunnig klagenemnd skal ha gjort seg kjend med dei prinsipp og hovudelement i takstfastsetjinga som sakkunnig takstnemnd har lagt til grunn – før klagehandsaminga tek til.