

Vedlegg 3

RETNINGSLINJER FOR EIENDOMSTAKSERING I ALSTAHAUG KOMMUNE.

Vedtatt av sakkyndig nemnd i møte 23.10. 2008.

Disse retningslinjer gjelder fra og med alminnelig taksering/hovedtaksering i 2008, og frem til neste hovedtaksering, normalt 10 år. Alle faste eiendommer verdisettes frem til neste hovedtaksering ut fra verdigrunnlag i 2008. I tiden mellom hver hovedtaksering skal omverdssettelse normalt skje når det har foregått deling av eiendommen, når bygninger er revet eller ødelagt av brann e.l., og når det er oppført nye bygninger, jf. eiendomsskattelovens § 8 A-3.

Eiendommens omsetningsverdi beregnes på grunnlag av bygningers bruksareal (BRA) og registrert tomteareal iht. GAB (eiendomsregistret). Omsetningsverdi beregnes også for ubebygd grunnareal. For bygningers bruksareal benyttes arealdata registrert i GAB/Matrikkelen der dette registret er oppdatert. For øvrig benyttes tegninger og/eller oppmåling på stedet som arealgrunnlag, eller iht. særbestemmelser. Generelt gjelder at der retningslinjene i særlige tilfeller ikke passer, verdisettes eiendommen etter skjønn på fritt grunnlag.

Ved delt eierskap takseres tomt og bygninger hver for seg. Gjelder bl.a. i mange festeforhold. I festeforhold som er etablert eller forlenget etter 1.1. 2001, i festeforhold der festetiden er over 99 år og i tilfeller der festeren ensidig har en ubegrenset rett til å forlenge festeforholdet, betraktes festeren som eier, og det takseres samlet. I øvrige feste-/leieforhold betraktes grunneier som eier, og det takseres adskilt.

Eiendomsskattetaksten, før evt. bunnfradrag, settes til 90 % av taksert omsetningsverdi pga. usikkerhet i takseringsgrunnlaget. Eiendomsskatten beregnes som 1 – 7 ‰ pr. år av eiendomsskattetaksten, jf. eiendomsskatteloven. ”Regler og satser”, herunder eiendomsskatte-/promillesats og evt. bunnfradrag, fastsettes årlig av kommunestyret. For eventuelt fritak for eiendomsskatt vises til kommunens årlige budsjettvedtak om eiendomsskatt.

VERDIFASTSETTING BOLIGEIENDOMMER.**Generelt:**

Boligpriser i 2008 benyttes som verdigrunnlag, og fastsettes sjablongmessig til kr 15.000,- pr. m² BRA, som også fremgår av etterfølgende tabell 1 ”Verdisetting av fast eiendom – sjablongfaktorer”.

Tomteverdien baseres på erfaringstall for tomtepriser pr. m² tomteareal i 2008, og fastsettes sjablongmessig i 9 kategorier, evt. med merknader, kfr. også etterfølgende tabell 1:

- 1) Bebygd boligtomt i regulert område – verdi kr 350,- pr. m² netto tomteareal.
- 2) Bebygd boligtomt utenfor regulert område inntil 2.000 m² – verdi kr 200,- pr. m². Se merknad.
- 3) Bebygd hytte-/fritidshustomt i regulert område – verdi kr 120,- pr. m².
- 4) Bebygd hytte-/fritidstomt utenfor regulert område inntil 2.500 m² – verdi kr 90,- pr. m². Se merknad.
- 5) Ubebygd, regulert boligtomt m/tilgjengelig off. infrastruktur – verdi kr 250,- pr. m².
- 6) Ubebygd, regulert boligtomt – verdi kr 75,- pr. m².
- 7) Ubebygd, ikke regulert boligeiendom inntil 2.000 m² – verdi kr 60,- pr. m². Se merknad.
- 8) Ubebygde fritidseiendom inntil 2.500 m² – verdi kr 30,- pr. m². Se merknad.
- 9) Annen ubebygd, ikke regulert, formålsdisponert grunn – skjønnsverdi fra kr 0,- pr. m² og oppover.

Merknader:

Generelt for kategoriene 1 - 8: Tomteverdiene reguleres iht. angitte beliggenhets-/områdefaktorer.

Ad. 1): Netto tomteareal er eksklusiv eventuell veigrunn i målebrevet.

Ad. 2): Areal fra 2.001- 8.000 m² verdisettes til 10 % av ordinær verdi i området. Overskytende areal verdi kr 0,-.

Ad. 4): Areal fra 2.501- 8.000 m² verdisettes til 10 % av ordinær verdi i området. Overskytende areal verdi kr 0,-.

Ad. 5): Off. infrastruktur omfatter: Vei, vann, avløp og strøm. Herav må 3 vilkår være tilgjengelig.

Ad. 7): Areal fra 2.001- 8.000 m² verdisettes til 10 % av ordinær verdi i området. Overskytende areal verdi kr 0,-.

Ad. 8): Areal fra 2.501- 8.000 m² verdisettes til 10 % av ordinær verdi i området. Overskytende areal verdi kr 0,-.

Det benyttes dessuten sjablongmessig takseringsfaktorer for bygningstype, etasje/areal(-verdi), alder/byggeår, bygnings-/vedlikeholdsstandard og beliggenhet/område, kfr. også etterfølgende tabell 1.

For boligeiendommer:

Boligeiendom verdisettes ut fra bygningstypfaktor 1,0, tilhørende tomteverdi og sjablongfaktorer. Garasjer i kjeller/underetasje verdisettes som frittstående garasjer. Åpent areal verdisettes normalt ikke. Unntaket er når det bare mangler dør/port.

Frittstående sekundærbygninger, dvs. garasje, uthus, anneks, naust o.l., verdisettes hver for seg ut fra bruksareal (BRA), bygningstypfaktor 0,3 og øvrige sjablongfaktorer som for boliger. For rom til varig opphold/boareal i anneks, over uthus eller over garasje, beregnes bruksarealet og verdisettes ved tilleggs-/protokolltakst. Carport verdisettes normalt ikke. "Carport" som bare mangler port betraktes som garasje. For andelsleiligheter/seksjonssameier er sameiet takstobjekt og det takseres samlet innenfor hver eiendom/matrikkelenhet (gnr., bnr., fnr., snr.). Selveierleiligheter/-seksjoner iht. matrikkelen er hver for seg egne taksobjekter. Tomteareal i sameie tilhørende selveierseksjoner fordeles normalt pr. eierseksjon iht. oppgitt seksjonsbrøk/-faktor, eller i forhold til bruksareal for eierseksjoner når seksjonsbrøk ikke foreligger.

For landbrukseiendommer – våningshus, kårbolig/annen bolig, samt for "landbrukstomter":

Landbrukseiendommer i hel eller delvis drift skal være fritatt for eiendomskatt, med unntak for bolighus, kårboliger o.l. som på gitte vilkår beskattes som øvrige boliger i kommunen. Bolighus på landbrukseiendom betegnes som våningshus og verdisettes hver for seg som selvstendige enheter. Slike boliger kan ikke på vanlig måte omsettes på det åpne marked, og det benyttes bygningstypfaktor 0,5. For hver enhet inkluderes normalt 1.000 – 2.000 m² tomteareal som verdisettes som boligomt.

Også for hver bolig på "landbrukstomt" over 10 dekar, dvs. gårdsbruk/småbruk som helt eller delvis er ute av drift, inkluderes normalt 1.000 – 2.000 m² tomteareal. Bolig på "landbrukstomt" defineres som våningshus når den i driftssammenheng helt eller delvis benyttes som helårsbolig. I andre sammenhenger defineres boligen som fritidsbolig og tillegges samme tomteareal. Matrikkelført grunneiendom under 10 dekar til formål *landbruk/fiske* defineres som enten bolig- eller fritidseiendom og verdisettes på dette grunnlag.

For fritidseiendommer - "ordinære fritidseiendom" og fritidseiendom etter bruksendring:

Med "ordinære fritidseiendom" forstås grunneiendom etablert for fritidsbebyggelse, i motsetning til fritidseiendom som er etablert ved bruksendring fra bolig- eller landbrukseiendom.

Fritidseiendom verdisettes ut fra bygningstypfaktor 0,6, tilhørende tomteverdi og sjablongfaktorer. Verdien av infrastruktur er normalt tillagt tomteverdien, men for fritidshus vurderes infrastrukturen som en del av bygningsstandarden. Åpent areal verdisettes normalt ikke. Unntaket er når det bare mangler dør/port. Ved punktfestede tomter tilordnes normalt hver enhet 500 - 1000 m² tomteareal.

Frittstående sekundærbygninger, dvs. garasje, uthus, anneks, naust/sjøhus og lignende, verdisettes hver for seg ut fra samlet bruksareal (BRA), bygningstypfaktor 0,3 og øvrige sjablongfaktorer som for hytter/fritidshus. Carport verdisettes normalt ikke. "Carport" som bare mangler port betraktes som garasje.

Nærmere om takseringsfaktorene, jf. etterfølgende tabell 1:

Etasje-/arealfaktorer:

- Regulerer verdien av ulike bruksarealer til likeverdige arealverdier ut fra bygge-/bruksformål.
- For underetasje med 50 % eller mer innredet til varig opphold, eller separat leilighet, benyttes faktor 0,9. For underetasje generelt benyttes faktor 0,8.

Byggeårsfaktorer – herunder "hovedombygging":

- Bygninger henføres til én av 6 byggeårsperioder. For bygninger som er oppdatert, dvs. på-/tilbygd og/eller delvis renoveret, økes aldersfaktoren med ett trinn fra byggeårsperioden.
- Med "hovedombygging" av en bygning forstås tiltak som innebærer at hele bygningen blir fornyet til tilnærmet byggestandard for nybygg på utbedringstidspunktet. Normalt omfatter slike tiltak etterisolering og vindtetting i betydelig omfang, nytt taktekke, nye vinduer, nye innvendige og utvendige kledninger, nye VA-installasjoner og nye elektriske installasjoner. Tiltak i omfang som "hovedombygging" vil normalt være søknadspliktig iht. plan- og bygningsloven.
- For tiltak godkjent som "hovedombygging" skal aldersfaktoren settes 0,1 lavere enn for nybygg i samme byggårsperiode. Godkjenning som "hovedombygging" vil normalt være betinget av godkjent byggemelding og ferdigattest for evt. å få fritak for eiendomsskatt på linje med nye boliger.

Faktorer for eiendomsstandard/vedlikehold:

- Standard/vedlikehold henføres til 5 kategorier, hhv. ”god”, ”normal”, ”mangelfull” (godt beboelig), ”restaureringsstandard” (nesten ubeboelig) og ”rivingsstandard” (ubeboelig, strøm/vann frakoplet).

Beliggenhet/områdefaktorer – herunder områdefinisjoner:

- For boligeiendommer defineres kommunen i 5 geografiske områder, mens hele kommunen er ett område for fritidseiendommer, men hvor det differensieres for opprinnelse mellom ”ordinære fritidseiendommer” og fritidshus bruksendret fra bolig/våningshus, herunder for beliggenhet uten off. vegsamband.
- Område 1) ”Sentrum Sandnessjøen” differensieres på grunnlag av 3 områdefaktorer a), b) og c). Det samme gjelder for område 2) ”Øvrige regulerte områder Sandnessjøen”.
- ”Sentrum” defineres å omfatte følgende adresser og avgrensede områder i Sandnessjøen:
 - Nessgata, Åsgata t.o.m. nr 18, grense langs overkant av Åsgt. 13 (sykehjemmet), all bebyggelse nordvest for høydedraget Åsen t.o.m. Prestmarkvn., videre Hobergs gt, Bakkelygt., C. Collets vei, A. Øverlandsgt., M. Jakobsensgt, t.o.m. Sig. Undsetsgt., og alle nedenforliggende eiendommer mot sjøen.

Måle-/beregningsregler bruksareal, BRA, - utvendig måling av bygning:

Bruksareal måles normalt iht. måleregler fastsatt i Norsk Standard. Med unntak for spesielle måleregler for loft, er bruksareal å betrakte som alt areal innenfor omsluttende yttervegger.

Ved arealberegning ut fra måling på utvendig veggkledning gjøres fradrag for følgende veggtykkelser:

- Kjellervegger av mur/betong – 30 cm, eller etter nærmere kunnskap/dokumentasjon.
- Bindingsverksvegger m/10 cm isolasjon – 15 cm.
- Bindingsverksvegger m/15 cm isolasjon – 20 cm.
- Plankvegger (eldre bygninger) – 15 cm, eller etter nærmere kunnskap/dokumentasjon.
- Laftet tømmervegger (eldre bygninger) – 30 cm, eller etter nærmere kunnskap/dokumentasjon.

Tabell 1: Verdisetting av bolig- og fritidseiendom - sjablongfaktorer:

Verdigrunnlag boliger 2008:	Pr. m ² bruksareal	kr 15.000,-		
Tomteverdi: (- pkt. 1) – 8) reguleres iht. områdefaktor). (- overskytende arealer under pkt. 2), 4), 7) og 8); - 10 % inntil 8 dekar.)	1) Bebygd boligtomt i regulert område – pr. m ² :	kr 350,-		
	2) Bebygd boligtomt utenfor regulert område ≤ 2.000 m ² – pr. m ² :	kr 200,-		
	3) Bebygd hytte-/fritidstomt i regulert felt – pr. m ² :	kr 120,-		
	4) Bebygd hytte-/fritidstomt utenfor regulert felt ≤ 2.500 m ² – pr. m ² :	kr 90,-		
	5) Ubebygd, regulert boligtomt m/tilgjengelig off. infrastruktur – pr. m ² :	kr 250,-		
	6) Ubebygd, regulert boligtomt – pr. m ² :	kr 75,-		
	7) Ubebygd, ikke regulert boligeiendom ≤ 2.000 m ² – pr. m ² :	kr 60,-		
	8) Ubebygde fritidseiendom ≤ 2.500 m ² – pr. m ² :	kr 30,-		
	9) Annen ubebygd, formålsdisponert grunn – pr. m ² etter skjønn:	kr 0,- og oppover.		
Bygningstype - faktor:	Bolig:	1,0		
	Hytter/fritidshus:	0,6		
	Våningshus:	0,5		
	Sekundærbygninger, - garasjer, uthus, anneks, naust/sjøhus o.l.	0,3		
Etasje-/arealfaktor:	Etasjeplan: H1 - Hx	1		
	Underetasje: U1; ≥ 50 % innredet for opphold eller m/separat leilighet	0,9		
	Underetasje: U1; generelt	0,8		
	Kjeller: K1	0,5		
	Loft: L1	0,7		
Byggeårsfaktor: (- fra brukstillatelse/tatt i bruk).	Byggeår	2000 >	1,0	
	Hovedombyggingsår	2000 >	0,9	
	Byggeår	1990 - 99	0,9	
	Hovedombyggingsår	1990 - 99	Byggeår <1990 - men oppdatert	0,8
	Byggeår	1980 - 89	Byggeår <1980 - men oppdatert	0,7
	Byggeår	1970 - 79	Byggeår <1970 - men oppdatert	0,6
	Byggeår	1960 - 69	Byggeår <1960 - men oppdatert	0,5
	Byggeår	før 1960		0,3
Eiendomsstandard- / vedlikeholds faktor:	God	1,0		
	Normal	0,8		
	Mangelfull (- godt beboelig)	0,5		
	Restaureringsstandard (- nesten ubeboelig)	0,2		
	Rivingsstandard (- ikke beboelig, strøm/vann frakoplet/mangler)	0		
Beliggenhets-/områdefaktor: Sentrum omfatter flg. adresser og avgrensede områder: Nessgata, Åsgt. tom. nr 18, grense langs o.k. Åsgt. 13, all bebyggelse NVest høyeste Åsen tom. Prestm.v., videre Hobergs, Bakkelygt., C. Collets, A. Øverl.g., M. Jakobsens, t.o.m. Sig. Undsets, og nedenforliggende eiendommer mot sjøen.	1 a) Sentrum Sandnessjøen - m/særegen beliggenhet og utsikt	1,2		
	1 b) Sentrum Sandnessjøen - normalt	1,1		
	1 c) Sentrum S.sjøen - ugunstig beliggenhet, forurensning, mv.	1,0		
	2 a) Øvrige kommunedelplanområde Sandnessjøen - normalt	1,0		
	2 b) Øvrige kommunedelplanområde S.sjøen - mindre attraktive områder	0,9		
	2 c) Øvrige kommunedelplanområde S.sjøen - "bakevjetomter"	0,8		
	3) Kommunedelplanområde Søvik	0,8		
	4) Komm.delplanområde Tjøtta, samt resten av Alstenøya ekskl. Svines	0,6		
	5) Øvrige deler av kommunen inkl. Svines	0,4		
6) "Ordinære fritidseiendommer" hele kommunen	1,0			
7) Fritidseiendom bruksendret fra bolig-/landbrukseiendom	0,8			
8) Fritidseiendom uten off. vegsamband bruksendret fra bolig-/landbrukseiendom	0,5			

VERDIFASTSETTING NÆRINGSEIENDOMMER OG ENERGIANLEGG

Generelt.

Byggekostnad for hoteller i 2008, eksklusiv tomteknader, benyttes som verdigrunnlag sammen med byggekostnadsstatistikker for å fastsette gjennomsnittlig/"normal", netto leieinntekt pr. år for ulike bygningstyper. Netto leieinntekt kapitaliseres, og sammen med øvrige opplysninger og faktorer danner dette grunnlaget for å fastsette eiendommens omsetningsverdi. Det vises til etterfølgende tabell 2 "Verdisetting av næringseiendom – takseringsforutsetninger".

"Normal" levetid settes for alle bygninger til 80 år. For eldre/gamle bygg forutsettes at restlevetiden evt. vurderes ved skjønn i hvert enkelt tilfelle. Kapitaliseringsrenten, tilsvarende avkastningskravet, settes gjennomgående til 7 %, og er fastsatt ut fra en realrente på 4 % og en samlet, moderat risikorente på 3 %. I tillegg vurderes eiendomsstandard og beliggenhet separat.

For eierseksjonerte boliger i næringsbygg og sekundærbygninger tilhørende boliger benyttes samme beregningsgrunnlag som for boligeiendom.

Tomteverdien for næringsareal baseres på erfaringstall for priser pr. m² tomteareal i 2008, og fastsettes sjablongmessig i 3 kategorier, kfr. etterfølgende tabell 2:

- 1) Bebygd næringstomt i område 1 a) – verdi kr 500,- pr. m².
- 2) Ubebygd, regulert/parsellert næringstomt m/tilgjengelig infrastruktur, min. 3 av veg, vann, avløp og strøm må være tilgjengelig, i område 1 a) – verdi kr 250,- pr. m².
- 3) Annen ubebygd, kommuneplandisponert næringsgrunn – skjønnsverdi fra kr 10,- pr. m² og oppover.

For kategoriene 1) og 2) reguleres tomteverdiene iht. angitte beliggenhets-/områdefaktorer.

Det benyttes markedsfaktor for regulering av "normal" leieinntekt og restlevetidsfaktor for å regulere for alder/verdinedskrivning. Dessuten benyttes sjablongfaktorer for eiendoms-/vedlikeholdsstandard og beliggenhet/område, samt etasje-/arealfaktor for boliger i næringsbygg, kfr. etterfølgende tabell 2.

Nærmere om takseringsforutsetningene, jf. etterfølgende tabell 2:

- Markedsfaktor regulerer verdien av "normal" leieinntekt enten i forhold til eierdokumenterte leieinntekter eller etter en stipulert markedsfaktor etter skjønn og sjablong.
- Restlevetidsfaktor er forholdet mellom en bygnings restlevetid og total levetid fra byggeår/tatt i bruk. Den beregnes på grunnlag av skjønnsvurdert restlevetid og benyttes når faktisk leieinntekt ikke er kjent.
- Eiendomsstandard-/vedlikeholdsfaktor defineres til 6 kategorier, hhv. "god", "normal", "under normal", "mangelfull", "restaureringsstandard" og "rivingsstandard".
- For beliggenhet/områdefaktorer henføres næringseiendommer i kommunen til 4 geografiske områder, kfr. tabell 2.
- Etasje-/arealfaktorer benyttes som for boligeiendommer for å bestemme avgiftsarealet.
- Produksjonsutstyr og - installasjoner skal ikke regnes med i skattegrunnlaget for næringseiendommer.

ENERGIANLEGG

Vannkraftverk, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, kan med et fellesbegrep kalles energianlegg.

For vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum skal produksjonsutstyr og -installasjoner som er en del av foretaket, anses som en del av eiendommen.

Energianlegg skal ha beliggenhets-/områdefaktor 1,0 i hele kommunen.

Tabell 2: Verdisetting av næringsseiendom - takseringsforutsetninger:

Hotell – byggekostn. 2008/09:	Pr. m2 bruksareal - kr 20.000,-	”Normal” levetid, år	Byggekost. faktor	”Normal” nto. leie pr. m ² /år
	Kapitaliseringsrente/avkastningskrav - 7 %,			
	levetid 80 år; dvs. årskostnadsfaktor: 0,070314.			
Årsleie pr. m² BRA:	Hotell/motell, restauranter (20.000,-)	80	1,00	kr 1.405,-
(- ref. byggekostnad hotell)	Industri-/fabrikkbygg (produksjon) (19.000,-)	80	0,95	kr 1.335,-
Rentegrunnlag:	Hospits/pensjonat, kafè, kantine, g.kjøk. (18.000,-)	80	0,90	kr 1.265,-
Nominell bankrente 8,0 %	Verksteder (reparasj.), boliger (i næringsbygg) (17.000,-)	80	0,85	kr 1.195,-
÷ inflasjon 4,0 %	Kontorer, eksp.bygg (bank, postktr.), P-hus (15.000,-)	80	0,75	kr 1.055,-
= Realrente 4,0 %	Forretninger, haller (salg, utstilling) (13.000,-)	80	0,65	kr 915,-
Realrenterisiko 1,0 %	Lagerbygg, isolerte (10.000,-)	80	0,50	kr 705,-
Objekt risiko 1,0 %	Lagerbygg, uisolerte (7.000,-)	80	0,35	kr 492,-
Markedsrisiko 1,0 %				
= Kapitaliseringsrente 7,0 %				
Multiplikator: 14,22.				

Markedsfaktor (MF):	MF = faktisk leieinntekt : ”normal” leieinntekt (beregnes). (- regulerer verdien i forhold til eierdokumenterte leieinntekter).	MF
Stipulert markedsfaktor (SMF):	Godt marked – normal leie	SMF
(- regulerer verdien generelt i forhold til marked for leie og/eller salg i ulike bransjer).		1,0
		0,9
		0,8
		0,7
		0,5
		0,3
	Ikke marked – ingen leieinntekt	0,1

Restlevetidsfaktor (RLTF):	Beregnes i hver enkelt tilfelle med basis i 2008 og skjønnsvurdert restlevetid:	RLTF
(- forholdet mellom en bygnings restlevetid og total levetid fra byggeår/tatt i bruk).	RLTF = RLT : [(2008+RLT) ÷ BÅ] (beregnes). RLT = restlevetid. BÅ = byggeår/tatt i bruk.	
	NB! RLTF benyttes bare når det ikke foreligger opplysning om leieinntekt.	

Eiendomsstandard- / vedlikeholds faktor:	God	1,0
	Normal	0,9
	Under normal	0,7
	Mangelfull (preg av forfall/bør opprustes)	0,5
	Restaureringsstandard (lite anvendelig uten tiltak)	0,2
	Rivingsstandard (ikke anvendelig)	0,0

Beliggenhets- / områdefaktor:	1 a) Kommunedelplanområde S.sjøen – normalt, + verker og bruk	1,0
	1 b) Komm.delplanområde S.sjøen – mindre attraktive omr./beliggenhet	0,9
	2) Del av Alstenøya fra S.sjøen tom. kommunedelplanområde Søvik	0,7
	3) Resten av Alstenøya inkl. kommunedelplanområde Tjøtta.	0,5
	4) Øvrige deler av kommunen	0,3

Tomteverdi:	1) Bebygd næringsstomt i område 1a) - pr. m ² :	kr 500,-
(- pkt. 1) – 2) reguleres iht. områdefaktor).	2) Ubebygd næringsstomt i område 1a) m/vilkår - pr. m ² :	kr 250,-
	3) Annet ubebygd, plandisponert næringsareal – pr. m ² etter skjønn:	Fra kr 10,- og oppover

Etasje-/arealfaktor:	Etasjeplan H1 - Hx	1,0
	Underetasje: U1; ≥ 50 % innredet for opphold eller leilighet(er)	0,9
	Underetasje: U1; generelt	0,8
	Kjeller: K1	0,5
	Loft: L1	0,7