



NARVIK
KOMMUNE

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

Vedtatt av sakkyndig nemnd 22.02.2022

Narvik, 22.02.2022

Odd Helge Skogvold
leder

Sigrid Johnsen
medlem

Lasse Iversen
medlem

Innhold

| | |
|---|----|
| Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Narvik kommune | 3 |
| Rettsgrunnlag | 3 |
| Verdsettelsesnorm | 3 |
| Takseringsmetode..... | 3 |
| Retningslinjenes karakter og virkeområde | 3 |
| Måleenheter | 3 |
| 1. Takseringsmetode..... | 4 |
| 1.1 Fakta om eiendommen..... | 4 |
| 1.2 Vurderinger..... | 5 |
| 2. Retningslinjer for eiendomsskattetaksering | 6 |
| 2.1 Avgiftsareal: | 6 |
| 2.1.2 Begrensning i avgiftsareal | 6 |
| 2.2 Kvadratmeterpriser | 7 |
| 2.3 Indre faktor (IF) | 8 |
| 2.3.1 Praktisk bruk av indre faktor | 8 |
| 2.4 Ytre faktor (YF)..... | 8 |
| 2.4.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor: | 8 |
| 2.5 Sonefaktor (SF)..... | 9 |
| 2.6 Ulike bestemmelser | 10 |
| 2.6.1 Bebygde tomter | 10 |
| 2.6.2 Ubebygde tomter | 10 |
| 2.6.3 Seksjonerte eiendommer | 10 |
| 2.6.4 Landbruk | 10 |
| 2.6.5 Næring og energianlegg | 11 |
| 2.7 Formel takstberegning | 11 |
| 2.7.1 Steg 1, beregning av avgiftsareal bygninger: | 11 |
| 2.7.2 Steg 2, beregning av matrikkelbidrag til takst: | 11 |
| 2.7.3 Steg 3, takstberegning | 11 |
| 3 Sakkyndig nemnds takstvedtak | 12 |
| Vedlegg: Sonekart | 12 |

Retningslinjer for eiendomsskattetaksering i Narvik kommune

Retningslinjer fastsatt av sakkyndig nemnd i møte 22.02.2022.

Rettsgrunnlag

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

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

Verdsettelsesnorm

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, det vil si eiendommens alminnelige omsetningsverdi.

Takseringsmetode

Prisopplysninger fra tidligere salg, prisstatistikker og databaser, samt lokalkunnskap danner grunnlaget for takseringsmetoden.

Alle eiendommer som takseres av kommunen skal besiktiges. Bolig- og fritids-eiendommer besiktiges normalt kun utvendig. Næringseiendommer vil ved behov også befares innvendig.

Faktagrunnlag kombinert med vurderinger bidrar til en individuell behandling av alle eiendommer.

Retningslinjenes karakter og virkeområde

Retningslinjenes kvadratmeterpriser og føringer for faktorsettinger legges normalt til grunn. Men kan 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. Retningslinjene skal benyttes gjennom hele takstperioden, inntil neste hovedtaksering («alminnelig taksering»).

Måleenheter

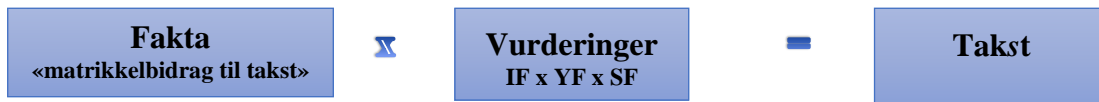
Ved taksering av bygningsarealer benyttes «bruksareal» (BRA), som definert i Føringsinstruks for Matrikkelen.

1. Takseringsmetode

Taksten bygger på:

- Fakta om eiendommen
- Vurderinger av eiendommen

Taksten er bygget opp slik:



1.1 Fakta om eiendommen

Fakta om eiendommen er:

- Eierforhold (type eiendom, eiendomsidentifikasjon, eier og eierrepresentant)
- Type eiendom
- Tomtestørrelse
- Bygningstyper og bygningsstørrelser med arealtall for hver etasje
- Faste installasjoner (gjelder energianlegg og oppdrettsanlegg i sjø)

Faktaopplysninger om tomt og bygninger hentes fra matrikkelen. Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser. Registreringer i matrikkelen skjer i henhold til registreringsinstruks utgitt av Statens Kartverk.

Når det gjelder areal på bygninger, tas det utgangspunkt i bruksareal (BRA), dette er arealet innenfor yttervegg. Arealet måles for hver etasje, hvor etasjene grupperes slik:

- Kjeller
- Underetasje
- Hovedetasje
- Loft

For nærmere beskrivelse av etasjedefinisjoner og arealmåling vises til Statens Kartverks Instruks for registrering av Matrikkeldata.

Fakta om den enkelte eiendom gir samlet et såkalt «matrikkelbidrag til takst». Se avsnitt 2.1-2.2 for nærmere beskrivelse.

1.2 Vurderinger

Eiendommer inkludert påstående bygningsmasse vurderes gjennom tre ulike faktorer:

- Indre faktor (IF): forhold **på** eiendommen (hovedsakelig relatert til bygningenes tekniske standard, vedlikeholdsbehov etc.).
- Ytre faktor (YF): forhold **omkring** eiendommen (eksempelvis: mulighet for tilkobling til strømmettet, vann og avløp og eventuelle andre spesielle forhold)
- Sonefaktor (SF): eiendommens **beliggenhet** i kommunen. Det er her utarbeidet egne sonekart for bolig- og fritidseiendommer, se vedlegg.

Utøvelse av skjønn i vurderingene av hver faktor er beskrevet i avsnitt 2.3-2.5.

2. Retningslinjer for eiendomsskattetaksering

2.1 Avgiftsareal:

Avgiftsareal beregnes etter følgende oppsett for eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og fritidsboliger. Bruksareal per etasjetype ganges med faktoren i tabellen.

| Etasjer | Etasjefaktor |
|--|---------------------|
| Hovedetasje 1 | 1,0 |
| Hovedetasje øvrig | 0,8 |
| Loft innredet | 0,6 |
| Loft uinnredet | 0,3 |
| Underetasje/sokkel | 0,6 |
| Underetasje 112-bygg (leilighet med egen bruksenhet) | 0,8 |
| Kjeller | 0,3 |

Unntak:

- Garasjer/uthus og anneks har i utgangspunktet etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Terrassehus, store boligbygg har i utgangspunktet etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Næringsbygg har i utgangspunktet etasjefaktor 1,0 uansett etasjetype.
- Avvik i etasjefaktor vil belyses for eiendomsbesitter på skatteseddel (eksempelvis; underetasje har funksjon som kjeller).
- Boliger med integrert garasje får dette arealet fratrukket avgiftsareal for boligen. Garasjearealet takseres med sjablong for garasje.

2.1.2 Begrensning i avgiftsareal

Normalt vil en se en avtakende kvadratmeterpris i omsetningsverdiene for større enheter. Avgiftsarealet beregnet ovenfor kombineres derfor med en ytterligere begrensning. Dette bidrar til å unngå en lineær økning i takst for større enheter.

- For eneboliger, tomannsboliger, våningshus og per boenhet i rekkehus med sum avgiftsareal over 150, vil avgiftsareal mellom 150-200 gi en reduksjon på 50% av kvadratmeterpris under punkt 2.2. Avgiftsareal over 200 kvm beregnes med 25% av kvadratmeterpris.
- For fritidseiendommer med sum avgiftsareal over 80 m², vil overskytende avgiftsareal beregnes med 50% av kvadratmeterpris under punkt 2.2.

Eventuell reduksjon i avgiftsareal vil for eiendomsbesitter være opplyst på tilsendt skatteseddel.

2.2 Kvadratmeterpriser

Nedenfor følger kvadratmeterpriser per eiendoms- og bygningstype. Prisene er oppgitt per kvadratmeter **avgiftsareal**, og **før** korleksjon for vurderinger (IF, YF og SF).

| Eiendoms- og bygningstyper | Enhet | Pris |
|---|-------|--------|
| Bolig og fritid | | |
| Enebolig, tomannsbolig (111-124) | kvm | 22 000 |
| Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131,133,136) | kvm | 22 000 |
| Terrassehus, store boligbygg (135,141-146) | kvm | 27 000 |
| Hytter (161) | kvm | 25 000 |
| Fritidsboliger (162, 163) | kvm | 22 000 |
| Koier, seterhus og lignende (171, 172) | kvm | 0 |
| Boliggarasjer, uthus og naust (181-183) | kvm | 3000 |
| Bygningstype 181-183 med annektsfunksjon | kvm | 10 000 |
| Bebygd tomt | kvm | 300 |
| Ubebygd tomt og festepunkt | kvm | 300 |
| Næring | | |
| Industri (210-219) | kvm | 7 000 |
| Isolert lager (230-239) | kvm | 5 000 |
| Uisolert lager, kaldt lager | kvm | 3 000 |
| Åpent lager | kvm | 1 000 |
| Rubball (plasthall) | kvm | 1 000 |
| Brakkerigger (kontor- og overnattingsbrakker) | kvm | 6 000 |
| Landbruksbygninger (240-249) | kvm | 0 |
| Kontor og forretning (300-399) | kvm | 10 000 |
| Samferdsel og kommunikasjon (400-499) | kvm | 10 000 |
| Parkeringshus (431) | kvm | 4 000 |
| Hotell og restaurant (500-519 og 531-539) | kvm | 10 000 |
| Bygning for overnatting, camping etc. (520-529) | kvm | 6 000 |
| Kultur og forskning (600-699) | kvm | 10 000 |
| Helsebygning (700-799) | kvm | 10 000 |
| Fengsel og beredskap (800-899) | kvm | 10 000 |
| Studentbolig | kvm | 10 000 |
| Bebygd tomt | kvm | 300 |
| Ubebygd tomt | kvm | 300 |
| LNF | kvm | 0 |

- Bygg under 15 kvm vil normalt sett ikke få takst. Dette gjelder blant annet ikke campinghytter.
- Kvadratmeterprisene kan avvike fra tabellen. Avvik vil for eiendomsbesitter være opplyst på tilsendt skatteseddel.

2.3 Indre faktor (IF)

Indre faktor benyttes for å vurdere forhold **på** eiendommen. Bygningsmassen på eiendommen vil være styrende for fastsettelse av indre faktor.

Funksjonalitet, standard og kvalitet vil variere fra bygg til bygg, en tar her utgangspunkt i tabellen under. Tabellen er kun *veiledende*, hvert bygg og hver eiendom vil bli vurdert individuelt. Eiendommer med flere bygg vil bli vektet til en felles faktor.

| Bygg tatt i bruk | Indre faktor |
|-------------------|--------------|
| 2018 eller senere | 1,0 |
| 2010 - 2017 | 0,9 |
| 1998 - 2009 | 0,8 |
| 1986 - 1997 | 0,7 |
| 1960 -1985 | 0,6 |
| Før 1960 | Skjønn |

Indre faktor vurderes i trinn på 0,05.

2.3.1 Praktisk bruk av indre faktor

Tilstand, grad av vedlikehold, eventuell renovering og standardheving av bygningsmassen vil inngå i en helhetsvurdering av indre faktor, og faktor vil da kunne avvike fra veiledende tabell.

Totalrenoverte bygg kan vurderes **opp** til faktor 1,0 uavhengig av opprinnelig byggeår.

Renoveringsobjekter kan vurderes **ned** til faktor 0,2 uavhengig av byggeår.

Rivningsobjekter ansees for ikke å ha noen verdi.

2.4 Ytre faktor (YF)

Ytre faktor benyttes for å vurdere forhold **omkring** eiendommen.

Korrigerende av ytre faktor benyttes hovedsakelig på fritidsboliger, men kan ved spesielle forhold også justeres for andre typer eiendommer.

De fleste boligeiendommer vil normalt få ytre faktor = 1,0.

2.4.1 Retningslinjer for justering av ytre faktor:

- Ikke tilkoblet strømmettet vil kunne gi et trekk på 0,1.
- Ikke innlagt vann og kloakk vil kunne gi et trekk på 0,1. Gjelder bolig- og fritidseiendommer uten gebyr for V/A.
- Bolig- og fritidsbygg innenfor områder NGI har definert som rasfarlige med sannsynlighet 1/100, gis en reduksjon i ytre faktor på 0,2. Kartdata fra NGI legges til grunn.

- Spesielle positive eller negative forhold omkring eiendommen vil kunne gi et tillegg eller fratrukk i ytre faktor, avvik skal dokumenteres.

2.5 Sonefaktor (SF)

Bolig-, fritid, og næringseiendommer er delt inn områdevis, og tildelt faktor etter beliggenhet. Soneinndelingen er vist i tabellene under og i vedlagte sonekart.

Næringseiendommer taksert etter teknisk verdi eller avkastningsverdi, evt annen verdiberegning, vil ikke omfattes av sonefaktor.

Garasjer byggtipe 181 følger soner for bolig, garasjer og naust. Byggtipe 182 og 183, følger soner for fritid.

| Fritidssone | Område | Sonefaktor |
|-------------|----------------|------------|
| F1 | Bjørnfjell | 1,0 |
| F2 | Øyjorda | 1,0 |
| F3 | Saltvikneset | 1,0 |
| F4 | Efjorden | 1,0 |
| F5 | Skjomen | 0,9 |
| F6 | Øvrige områder | 0,8 |

| Boligsone | Område | Sonefaktor |
|-----------|-----------------------------------|------------|
| B1 | Narvik | 1,0 |
| B2 | Fagernes/Ankenes/Håkvik/Beisfjord | 0,9 |
| B3 | Bjerkvik | 0,8 |
| B4 | Fagerjorda/Strømsnes | 0,8 |
| B5 | Rombaken | 0,7 |
| B6 | Skjomen | 0,7 |
| B7 | Indre Beisfjord | 0,7 |
| B8 | Håkvikdalen | 0,6 |
| B9 | Vidrek/Ytre Skjomen | 0,6 |
| B10 | Ballangen | 0,6 |
| B11 | Herjangen/Bakkejord | 0,5 |
| B12 | Sør-Skjomen | 0,5 |
| B13 | Skjomdalen | 0,5 |
| B14 | Kjeldebotn og Kjøpsvik | 0,5 |
| B15 | Vassdalen | 0,4 |
| B16 | Øvrige områder | 0,4 |

| Næringssone | Område | Sonefaktor |
|-------------|----------------|------------|
| N1 | Narvik | 1,0 |
| N2 | Bjerkvik | 0,8 |
| N3 | Ballangen | 0,7 |
| N4 | Øvrige områder | 0,6 |

2.6 Ulike bestemmelser

2.6.1 Bebygde tomter

Tomter bebygde med bolig-, fritids- eller næringsbygg blir i utgangspunktet taksert etter reell tomtestørrelse. For bolig- og fritidsbygg blir det likevel ikke taksert mer enn 1 000 m² tomt per bolig- eller fritidsbygg.

For næringseiendommer gjelder ingen fastsatte begrensninger. Det vil allikevel settes en begrensning i størrelsen på taksert tomt for de næringseiendommene som har uforholdsmessig stort areal i forhold til driften.

Hytter/fritidseiendommer med punktbeste/sirkeleiendom tillegges et tomteareal på 1000 m² pr. enhet.

Landbrukseiendommer med boligbebyggelse takseres med 1 000 m² tomt pr. boligbygg.

Tomter bygd med kun enkle bygg som naust, garasje, uthus mv. medtas dobbel tomt i forhold til grunnflate på bygget.

2.6.2 Ubebygde tomter

Ubebygde eiendommer regulert til bolig/fritid/næring følger takseringsregler for bebygde tomter i punkt 2.6.1, samt tillegges sonefaktor etter områder under punkt 2.5 Sonefaktor.

Eiendommer med fiktive eiendomsgrenser regulert til naust, beregnes med 75 kvadratmeter.

Større utviklingstomter vurderes og takseres særskilt.

2.6.3 Seksjonerte eiendommer

Seksjonerte eiendommer vil takseres som en helhet, deretter blir taksten fordelt etter eierbrøk og lagt på den enkelte seksjon. I de tilfeller hvor dette gir en unyansert i forhold til faktiske verdier, vil en takseres seksjon for seksjon.

2.6.4 Landbruk

Det er gitt en reduksjon i takst for konsesjonspliktige eiendommer. Reduksjonen er på 40%, og synliggjøres i ytre faktor, normalt settes da YF til 0,6 for disse eiendommene. Konsesjonspliktige eiendommer baseres på oversikt fra NIBIO.

I henhold til eiendomsskatteloven § 5h fritas eiendommer som drives som gardsbruk eller skogbruk. Unntatt er bygg som helt eller delvis benyttes som bolighus. Unntaket gjelder også for landbruksbygg benyttet til andre formål enn landbruk, herunder hytter, garasjer og næring utenfor landbruket. Seterhus og skogskoier som benyttes i landbruksdriften er fritatt.

2.6.5 Næring og energianlegg

Næring og energianlegg takseres etter de samme kvadratmeterprisene. Alternativ beregningsmetode vil kunne benyttes der dette er hensiktsmessig.

For energianlegg hvor utstyr skal inngå i takst, vil utstyret bli taksert på bakgrunn av teknisk verdi.

2.6.6 Statlige og kommunalt eide AS skal takseres

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

2.7 Formel takstberegning

Formlene nedenfor viser en forenklet fremstilling av takstberegningen. Det kan i tillegg være justeringer i form av protokoller, m.m. Eventuelle justeringer av takst vil for den enkelte eiendomsbesitter belyses på tilsendt skatteseddel.

2.7.1 Steg 1, beregning av avgiftsareal bygninger:

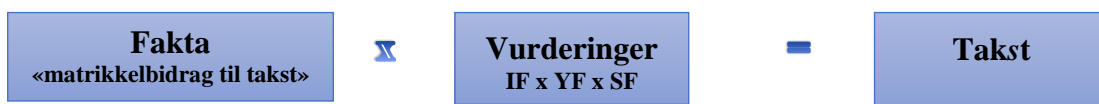
$$\text{Kvadratmeter per etasje} \times \text{tilhørende etasjefaktor} = \text{Avgiftsareal}$$

2.7.2 Steg 2, beregning av matrikkelbidrag til takst:

$$(\text{Avgiftsareal} \times \text{kvadratmeterpris}) + \text{tomt} = \text{Matrikkelbidrag til takst}$$

2.7.3 Steg 3, takstberegning

$$\text{Matrikkelbidrag til takst} \times IF \times YF \times SF = \text{Eiendommens antatte omsetningsverdi}$$



3 Sakkyndig nemnds takstvedtak

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

Vedlegg: Sonekart

- Sonekart bolig
- Sonekart fritid
- Sonekart næring
- Skredsoner