



Korreksjons - faktorer taksering for eiendomsskatt

Endelig vedtatt i møte den 25.06.12 i Sakkyndig takstnemnd

Sonefaktor

Sonefaktor skal benyttes på bolig og fritidseiendommer i hele kommunen.

Sonefaktor baserer seg på forskjell i omsetningsverdier mellom fastsatte soner i hele kommunen. Sonene er fastsatt av De sakkyndige nemndene etter en vurdering av gjennomsnittsforskjeller på pris.

a) De sakkyndige nemndene har fastsatt følgende soneinndeling

Soner for bolig	
Sila/Røytvika	0,7
Stokkvågen	0,8
Aldersundet	0,8
Kvina/Konsvikosen/Tonnes	0,8
Kvarøy	0,7
Onøy/Lurøy	0,8
Sleneset	0,8
Lovund	1
Boligeiendom i resterende deler av kommunen (blant annet Nordsolvær, Sørsolvær, Aldra, Sørnesøy, Hestmona)	0,5
Soner for fritidseiendommer	
Sila/Røytvika/Stokkvågen	1
Aldersundet/Olvika	1
Vatne	0,8
Kvina/Konsvikosen/Tonnes	1
Onøy/Lurøy, inkl Røssøya og øvrige nære øyer	1
Sleneset (tettsted)	0,9
Lovund (tettsted)	0,9
Indre-Kvarøy	0,7
Fritidseiendom i resterende deler av kommunen	0,5
Soner for verk og bruk, næring	
Hele kommunen	1,0
forskjell i verdi pga beliggenhet handteres igjennom bruk av YF	

Sonene er gitt en geografisk avgrensning som er naturlig. Eiendommer som ligger utenfor de aktuelle soner tilhører sone "Resterende deler av kommunen" innenfor sin kategori.

2) Indre faktorer

Indre faktorer er forhold som skal vurderes for hver enkelt eiendom og kan vurderes for enkeltbygninger på eiendommen. Indre faktor er som utgangspunkt alltid 1,0

De sakkyndige nemndene har vedtatt følgende momenter for vurdering av indre faktor

a) Korrigering av indre faktor på grunn av alder på bygg

De sakkyndige nemndene har fastsatt at følgende faktorer skal benyttes som utgangspunkt for vurdering av indre faktor på eiendommen med bakgrunn i alder på hovedbygning.

Aldersfaktor baserer seg på gjennomsnitts verdireduksjon som følge av lavere krav til bygningskonstruksjon og isolasjon i eldre byggeforskrifter.

Faktor skal fastsettes slik:

Alder	Korreksjonsfaktor
Tidsperiode før 1950	- 0,5 (IF 0,5)
Tidsperiode fra 1950 1965	- 0,4 (IF 0,6)
Tidsperiode fra 1966 til 1986	- 0,3 (IF 0,7)
Tidsperiode fra 1987 til 1997	- 0,2 (IF 0,8)
Tidsperiode fra 1998 til 2010	-0,1 (IF 0,9)
Tidsperiode fra 2011	+0,0 (IF 1,0)

b) Vurderinger

- Det skal under besiktigelsen tas hensyn til hvordan bygningen fremstår og alder settes ut fra hvordan dagens standard på bygningen er.
- For eiendom der eiendommen fremstår som helt original uten spor av større renoveringsarbeider bør faktor basert på tatt i brukdato benyttes.

c) Ved korrigering av alder på enkelt bygning skal korreksjonsprotokoll benyttes

- Når det er store avvik mellom visuell alder på bygninger på en eiendom kan det gis indre faktor for hver enkelt bygning. Dette skal da føres som korreksjonsprotokoll for hver enkelte bygning eller benyttes matrise ved takseringen.

3) Vedlikehold

a) Det skal vurderes hvor godt bygningene er vedlikeholdt.

- Vedlikehold skal deles i 4 kategorier og kan gis korreksjonsfaktor etter kategori. Det er utarbeidet egne bestemmelser for vurdering av vedlikehold i rammer og retningslinjer for besiktigelse og bruk av korreksjonsprotokoller

De sakkyndige nemndene har vedtatt at følgende kategorier og indre faktor kan justeres innenfor følgende rammer når det gjelder standard og vedlikehold.

Kategori	Korreksjonsfaktor
Totalrenovert	Inntil indre faktor 1,0
Meget god standard/vedlikeholdt delvis restaurert	inntil + 0,2
Normal standard/vedlikeholdt	+ 0,0
Renoveringsobjekt (eternitt tak/vegg osv.)	inntil - 0,4
Svært dårlig/Rivingsobjekt/ruin	ned til IF bygg er lik 0,0 (verdi 0)

2) Ytre faktorer

Ytre faktorer er forhold i området eiendommen ligger som kan påvirke verdien av eiendommen sett ut fra bruk og beliggenhet. De sakkyndige nemndene har vedtatt at følgende momenter **skal** vurderes ved fastsetting av ytre faktor.

- a. Adkomstforhold og trafiksikkerhet
- b. Strandlinje/adkomst til sjø
- c. Spesielle utsikts-/tomteforhold
- d. Landbruk i drift. Korreksjonsfaktor for landbrukseiendom i drift settes ved føring i KomTek etter kontroll mot landbruksforvaltningen etter at besiktigelse er gjennomført. For å være landbruk i drift må driften ha et omfang som utløser selvstendig rett til driftstilskudd for eier. Landbrukseiendom som leies bort og utløser driftstilskudd for annen bruker gis ikke korreksjon for landbruk i drift for boligdel/fritidsboligdel

Korreksjoner for ytre faktor.

Utgangspunkt Ytre faktor for alle 1,0

TFU Boligeiendom med trafikkfarlig utkjørsel til fylkesveg og/eller meget bratt/vanskelig adkomst for kan få fradrag i YF på inntil 0,05

NNI Nærhet til sjenerende næring/industri (maksimalt fradrag i YF= 0,1)

- Eiendom med bolig eller fritidsbolig som ligger nærmere enn 50 meter fra sjenerende næring/industri vurderes i forhold til støy og lukt og kan få en reduksjon i YF på inntil 0,05 pr enhet, totalt 0,1

SLF - Strandlinje fritidseiendom

Fritidsboligtomt med strandlinje gis et tillegg i YF på 0,20. Tillegget forutsettes at tomt er bebygd eller kan bebygges innefor 40 meter fra strandlinja.

LIB Landbruk i drift (gis standard fradrag i IF på 0,3) Landbruk i drift registreres på skjema – Korrigeres ved føring i KT

Korreksjon av takst for eiendomstype ”våningshus på landbrukseiendom i drift”

- e. For landbrukseiendommer i drift gis korreksjon i takst på -0,3 for å ivareta hensynet til rundskriv fra Landbruksdepartementet og Finansdepartementet når det gjelder fastsetting av eiendomsskattetakst på boligdel på landbrukseiendommer i drift.
- f. Korreksjon etter dette punktet føres inn etter besiktigelse ut fra lister fra landbruksforvaltningen over bebodde landbrukseiendommer i drift.