

Skattetaksering av bolig og fritid

Viser til diverse innlegg i lokalavisen den senere tid om takseringsarbeide i forbindelse med innføring av eiendomsskatten. Vårt firma Verditaksering Kjell Larsen AS, har lang erfaring i arbeidet med eiendomsskatt i norske kommuner og har vært i bransjen i 60 år. Vi benytter et takseringssystem for eiendomsskatt, som har vært benyttet over tid og som er anerkjent som en god metode i forhold til å få frem riktig takst. Riktig takst i en slik sammenheng er en takst tilsvarende det som er en antatt omsetningsverdi av eiendommen. Takseringsarbeidet gjennomføres uten innvendig befaring av eiendommene.

Verdifastsettelse av boligeiendommer

Fastsettelsen av en boligtakst gjøres på bakgrunn av rekke kriterier. Det første steget for å finne markedsverdiene er ved å prøvetaksere eiendommer i forskjellige områder av kommunen.

Dette gjøres så "sjablontaksten", som er et tall generert fra gitte parametre, blir så riktig som mulig før vi starter med selve takstjobben.

Ved å vekte indre og ytre forhold til eiendommer med kjente omsetninger og faktaopplysninger (areal, byggeår, reguleringsplaner osv) finner vi en kvadratmeterpris som er felles for boligmassen.

Visse områder i kommunen har lavere eller høyere kvm-priser ettersom beliggenheten gjør eiendommen attraktiv eller ikke. Dette avviket i kvm-pris justerer vi med en "sonefaktor", dvs. at alle bolighus i kommunen får eksempelvis 15 000 kr i kvm-pris, men på grunn av nærhet til industri og støy fra vei etc., reduserer vi med 0,85 (15%) i det respektive området.

Soneinndeling er generelt, og ment for større områder, så besiktigere må ta hensyn til unntakene de møter. Hvis noen eiendommer har en fordelaktig plassering i sammenligning med snittet i sonen må det utvises skjønn så markedsverdien som settes blir riktig selv om "sjablongtaksten" sier noe annet.

Verdifastsettelse av fritidseiendommer

Skattetakst for fritidseiendommer fastsettes på tradisjonelt vis ved bruk av skjønn, dette gjør vi også på bolig, men benytter sjablong som et hjelpemiddel. På grunn av for mange faktorer som avgjør prisforskjellen mellom tilsynelatende like hytteeiendommer med forskjellig beliggenhet er det ikke mulig å benytte sjablong på disse. Det er med andre ord ikke bare arealet som er prisbestemmende ved fritidseiendommer, men andre faktorer som bare er mulig å vurdere ved bruk av skjønn.

Det blir foretatt befaring på alle eiendommer i kommunene og det er en skjønnsmessig vurdering hvor et godkjent takstfirma konkluderer med en markedsverdi. Takstmannen bruker erfaring, lokalkunnskap og kjente omsetninger i området som utgangspunkt til å gjøre en verdivurdering.

Grunnlaget for taksten

Arealer på bygningene samt arealer på eiendommen er grunnlaget for taksten.

Følgende kriterier ligger til grunn for takseringen:

Tomt: Her vil takstmann vurdere hva eiendommen består av. Svaberg, stein, sand, jord, osv. Dette, i riktige kombinasjoner i forhold til et marked, kan være avgjørende for verdifastsettelsen.

Følgende faktorer vurderes:

- Beliggenhet
- Beskaffenhet
- Opparbeidelse
- Tilkømt
- Brygge (grunt eller dypt vann)
- Solforhold
- Værforhold (bølger, vind osv)
- Innsyn, privatliv

Bygninger og eiendom vurderes sammen som en enhet. Følgende faktorer kan være viktige:

- Beliggenhet
- Alder
- Teknisk standard
- Størrelse
- Sanitære forhold

Området eiendommen ligger i kan ha betydning for taksten. Forhold som vil kunne ha innvirkning er for eksempel reguleringsplaner, utbygging, trafikk, støy etc.

Verditaksering Kjell Larsen AS er leid inn for å lede prosjektet med innføring av eiendomsskatt for Arendal kommune. Arbeidet koordineres sammen med kommunens administrasjon frem til prosjektets utløp.

Mer informasjon om skattetakst kan finnes på kommunens hjemmesider, eller på

www.verditaksering.no