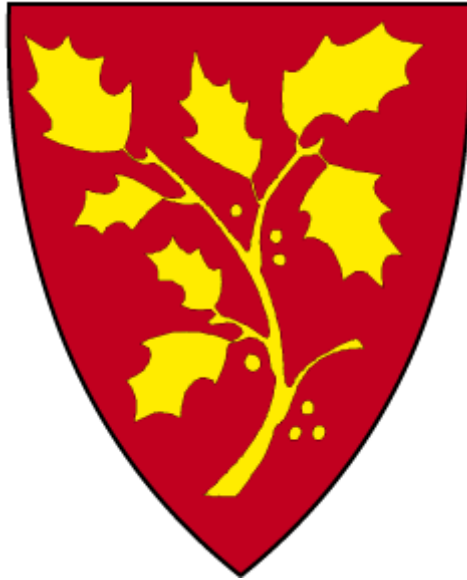


STORD KOMMUNE



RAMMER OG RETNINGSLINER FOR TAKSERING AV EIGEDOMSSKATT

**Vedtekne av sakkunnig takstnemnd i Stord kommune 22.03.2013
Revidert: 15.02.2019**

STORD KOMMUNE

Rådmannskontoret

Rådhuset

5402 Stord.

INNHALD:

1	Om dokumentet.....	4
1.1	Kva dokumentet omfattar.....	4
2	Takseringsmetode.....	5
2.1	Fakta om eigedomen.....	5
2.2	Vurdering av eigedomen.....	6
2.3	Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde eigedom.....	6
3	Ytre rammer.....	7
3.1	Juridiske rammer.....	7
3.2	Politiske rammer.....	7
3.3	Teknologisk ramme.....	7
4	Hovudrammer for taksering.....	8
4.1	Eigedomar som skal takserast.....	8
4.2	Element som inngår i omgrepet ”fast eigedom”.....	8
4.3	Gruppering av eigedomar.....	8
4.4	Sjablonverdiar som gjenspeglar gjennomsnittsverdiar for eigedomsgruppene.....	8
5	Bustadeigedom.....	9
5.1	Hovudbygg.....	9
5.2	Andre bygg til bustad.....	9
5.3	Bustadtomt.....	10
5.3.1	Bygd bustadtomt.....	10
5.4	Sonefaktor (SF).....	10
5.5	Takst samla skatteigedom.....	10
5.6	Seksjonert bustad.....	11
5.6.1	Bustad.....	11
5.6.2	Tomt.....	11
5.6.3	Garasjeanlegg.....	11
5.7	Burettslag.....	11
6	Fritidseigedom.....	11
6.1	Hovedbygg.....	11
6.2	Andre bygg til fritidsbustad.....	12
6.3	Fritidstomt.....	12
6.3.1	Bebygd fritidstomt.....	12
6.4	Takst samla skatteigedom.....	13
6.5	Botnfrådrag.....	14
7	Næringseigedom.....	14
7.1	Mindre næringsbygg.....	14
7.2	Bygd tomt næring.....	15
7.3	Takst samla skatteigedom.....	16
7.4	Større næringsbygg.....	16
7.5	Kombinerte bygg – næring/bustad.....	17
7.6	Seksjonerte bygg – næring og bustad.....	17

8	Rammer for einskildtakseringar.....	17
8.1	Overordna krav.....	17
8.2	Arealstorleikar.....	17
8.3	Bruk av protokolltakst.....	18
8.4	Andre rammer for taksering.....	18
8.5	Dokumentasjon av faktafeil.....	19
8.6	Juridiske avklaringar.....	19
9	Rammer for kommunikasjon med eigarane.....	20
9.1	Open kommunikasjon.....	20
9.2	Krav til kunnskap.....	21
9.3	Kommunikasjonsåtferd.....	21
9.4	Handtering av uføresette hendingar.....	22
10	Sakshandsaming.....	22
11	Kvalitetssikring.....	22
11.1	Rett sakshandsaming.....	23
12	Opplegg for handsaming av klager på takst og feil.....	23
12.1	Feil og feilretting.....	23
12.2	Handsaming av klager.....	23
13	Milepælar i framdrifta.....	24

1 Om dokumentet.

Dette dokumentet er resultatet av ein prosess der sakkunnig nemnd og administrasjonen har drøfta grunnlaget for eigedomsskattetaksering i Stord kommune i samband med innføring av eigedomsskatt i kommunen i 2012. Sakkunnig ankenemnd er blitt orientert om prosessen.

Utgangspunktet for taksering er referert eigedomsskattelova § 8A-2:

”Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.”

Dette dokumentet ligg til grunn for takst i samsvar med Eigedomsskattelova § 8.

Retningslinene skal bidra til at takstnivåa vert sett i samsvar med dei vurderingane sakkunnig nemnd har funne rett å leggje vekt på.

1.1 Kva dokumentet omfattar.

Dette dokumentet om rammer og retningslinjer for taksering tek stilling til følgjande:

Takseringsmetode:

Val av takseringsmetode er eit viktig val som påverkar lik handsaming.

Ytre rammevilkår:

Det er tre ytre rammevilkår som prosjektet må rette seg etter.

- Dei juridiske rammene som ligg føre for takseringsarbeidet
- Dei politiske rammene som kommunestyret i Stord har trekt opp
- Dei mulegheiter og avgrensingar som teknologien gjev.

Overordna rammer vedtekne av sakkunnig nemnd.

Gjennom dette dokumentet trekkjer sakkunnig nemnd opp rammer som synfaringsmedarbeidarane skal halde seg innanfor ved synfaring. Slike rammer er:

- Gruppering av eigedomar
- Gjennomsnittlege verdiar for eigedomsgrupper (sjablonar)
- Verdiskilnader i ulike deler av skattesoner (sonefaktor)

Vert rammene ikkje følgde ved einskildtakseringar, skal dette grunnjevast særskilt når takstforslaget vert lagt fram for den sakkunnige nemnda.

Retningslinjer for bruk av indre faktor (standard på bygningane) og kommentarar ved synfaring av einskildeigedomar.

Dette dokumentet trekkjer opp retningslinjer for vurderingar av den einskilde eigedom. Dersom desse retningslinene vert sett bort frå, skal det grunnjevast særskilt.

Retningslinjer for bruk av ytre faktor (beliggenhet) og kommentarar ved synfaring av einskildeigedomar.

Dette dokumentet trekkjer opp retningslinjer for vurderingar av den einskilde eigedom. Dersom desse retningslinene vert sett bort frå, skal det grunnjevast særskilt.

Rammer for kommunikasjon med eigarane.

Dette dokumentet tek stilling til opplegget for kommunikasjon med eigarane og andre interessar i kommunen. Sakkunnig nemnd meiner at god kommunikasjon med eigarane kan medverke til rette takstar, lik handsaming, betre forståing for takseringsarbeidet og lågare samla kostnad for prosjektet.

Kvalitetssikring.

Ein viktig del av arbeidet ein står framfor, er å hindre systemfeil eller einskildfeil i takseringsarbeidet. I dette dokumentet tek ein stilling til opplegg for kvalitetssikring av arbeidet.

Praktisk handsaming i sakkunnig nemnd.

I dokumentet vert det skissert opplegg for handsaming av forslag til einskildtakstar i sakkunnig nemnd. Arbeidsopplegget for sakkunnig ankenemnd tek ein stilling til når klager på takst er kome inn etter offentleg ettersyn.

Handsaming av klager på takst og feil på takseringsgrunlaget.

Det vil kome inn klager på grunn av usemje i takst som ei følgje av feil eller som følgje av usemje i vurderingane som er gjort. I dette dokumentet vert det skissert rammer og praktisk opplegg for handsaming av feil og handsaming av klager på takst.

Framdrift og milepælar.

Dokumentet tek stilling til viktige milepælar i arbeidet.

2 Takseringsmetode.

Stord kommune nyttar prinsippa frå ein takseringsmetode som er utvikla og nytta av fleire kommunar.

Taksten byggjer på:

- Fakta om egedomen
- Vurdering av egedomen

2.1 Fakta om egedomen

Fakta om egedomen er:

- Eigartilhøve (type egedom, egedomsidentifikasjon, eigar og eigarrepresentant)
- Tomtestorleik – m²
- Faste installasjonar (identifiserte installasjonar som skal vere med i taksten)
- Bygningstypar og bygningstorleik med areal for kvar etasje.

Faktaopplysningar om tomt og bygningar vert henta frå Matrikkel-registeret som er eit offisielt register for Grunneigedomar, Adresser og Bygningar. Registreringa i Matrikkel skjer i samsvar med registreringsinstruksen utgjeven av Statens Kartverk.

Når det gjeld areal i bygningar, tek ein utgangspunkt i bruksareal (BRA) som grovt sett er arealet innanfor ytterveggane på bygningen. Arealet vert målt for kvar etasje i bygningen. Etsjane er gruppert i:

- Kjellaretasje

- Underetasje/sokkeletasje
- Hovudetasje (H1, H2 osv)
- Loftsetasje

Dette er same grupperinga som Matrikkel-registeret nyttar.

Dokumentet skal i tillegg gje ei forklaring på korleis synfaringsspersonane skal ta mål av bygningar for å finna BRA i dei tilfella der dette ikkje er i registrert i kommunen sitt register.

2.2 Vurdering av eigedomen.

Eigedomane skal vurderast gjennom dette rammedokumentet og ved synfaring.

Gjennom dokumentet vurderer me og tek standpunkt til:

- Ei fornuftig **gruppering** av eigedomar i skattesoner.
- **Gjennomsnittsverdiar** for eigedomsgrupper. Kombinasjon mellom arealstorleik fordelt på etasjar og valde sjablonverdiar gjev sjablontakst for eigedomane.
- Eventuelle **sonevise skilnader** på verdinivået for eigedomsgruppene. Vald sonfaktor korrigerer sjablontaksten saman med faktorane for tilhøve på eigedomen.

Synfaring.

Gjennom synfaring utført av synfaringssmenn skal sakkunnig nemnd vurdere om det er tilhøve på eigedomen som medfører korreksjon av taksten

Vurderingar ved synfaringa skal følgje dei rammer og retningslinjer som nemnda har trekt opp. Vurderingar av eigedomar er vanskeleg. Ein legg derfor tre hovudkriterium til grunn for vurderinga under synfaringa:

- **Vera prinsipiell** (lik handsaming). Vedtak gjort av sakkunnig nemnd fastset dei prinsippa som ein må følgje i einskildsaker.
- **Akseptera grove skjønnsvurderingar.** Synfaring vil i det vesentlege vere ei utvendig synfaring som gjev grovkorna vurderingar.
- **Vera varsam.** Utvendig synfaring gjev eit grovt avgjerdsgrunnlag som kan gje uvisse. Tvil bør koma eigaren til gode.

Opplæring av medarbeidarar. For at alle i prosjektet skal vera samstemte med omsyn til vurderingar, ber sakkunnig nemnd om at administrasjonen syter for løpande opplæring. Kvalifisering gjennom faste faglege møte der alle aktørar som arbeider med vurderingar er med. Det vert lagt opp til eit systematisk takseringsopplegg der opplæring av medarbeidarar blir viktig for å sikra kvalitet i arbeidet.

2.3 Handsaming av fakta og informasjon om den einskilde eigedom.

Kommunen har skaffa seg eit fagsystem for handsaming av eigedomsskattefagleg informasjon (KomTek E-skatt). I dette systemet vert alle fakta om den einskilde eigedom handsama og vurdert innanfor dei juridiske rammene som gjeld, og dei rammene som kommunestyret og nemnda set. I tillegg kjem dei opplysningane som har kome gjennom informasjon om eigedomen som eigar har gjeve.

3 Ytre rammer.

3.1 Juridiske rammer.

Med heimel i lov om eigedomsskatt til kommunane av 6. juni 1975 med endringar vedtekne av Stortinget våren 2006 og 2012, kan det skrivast ut eigedomsskatt på faste eigedomar i heile kommunen. Lovverket, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskatten.

3.2 Politiske rammer.

Kommunestyret har den 01.12.11 vedteke å innføre eigedomsskatt i heile Stord kommune for ”verk og bruk”. Unnateke er ein del statlege eigedomar m.m. (eigedomsskattelova § 5). Kommunestyret har i tillegg gjort vedtak den 01.12.11. om at eigedomar som er eigd av stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, fylke eller stat jf. §7a samt eigedomar som er eigde av idrettslag, ungdomslag, bedehus og liknande skal ha fritak for eigedomsskatt. Dette til kommunestyret endrar eller opphevar fritaket.

Normalt skal eigedomsskatt skrivast ut innan 1. mars kvart år. Ved første års utskrivning – 2012 – har kommunen frist til 30. juni med å skriva ut skatten.

Vidare har kommunestyret i Stord i møte den 29.11.2012 – sak PS89/12 vedteke eigedomsskatt for alle eigedommar i heile kommunen frå 2013. Det vart og vedteke eit botnfrådrag for bustad og fritidseigedommar på 300 000,- for 2013 (endra til 400 000 i 2015). Ved førstegongs innføring av botnfrådrag, har kommunen frist til 1. april med utskrivninga av skatten.

Vedtekter.

Stord kommunestyre har ved vedtak av 21.03.13 vedteke vedtekter som gjev rammer for arbeidet knytt til taksering og forvaltning av lov om eigedomsskatt. Vedtektene avklarar mellom anna at kommunen skal nytta eiga sakkunnig nemnd til å gjennomføre verdsetjinga av fast eigedom i samsvar med eigedomsskattelova. Vedtektene avklarar også at kommunen skal nytta synfaringsfolk som legg fram forslag til takstar på eigedomane for sakkunnig nemnd.

Skattesats.

Kommunestyret tek i samband med budsjetthandsaminga kvart år stilling til skattesats for eigedomsskatten. Første året eigedomsskatten vert skriven ut er makssatsen 2 promille (Redusert til 1 promille frå skatteåret 2019). Etter nærare reglar kan satsen aukast til 7 promille (Redusert frå 7 til 5 promille frå skatteåret 2020 for bustad og fritidseigedomar)

Kommunestyret har innført botnfrådrag for bustad- og fritidseigedomar, detta kan endras kvart år, og skal vedtakas av kommunestyret årleg. Botnfrådraget er satt til 300 000,- pr. bustadeining (endra til 400 000 i 2015). Botnfrådrag påverkar ikkje takseringsarbeidet.

3.3 Teknologisk ramme.

Kommunen nyttar KomTek E-skatt, eit fagleg IT-verktøy for eigedomsskatt som tek utgangspunkt i Matrikkel-registeret og som samspekar med andre system kommunen nyttar. I takseringsarbeidet må difor kommunen ta utgangspunkt i eigedomsgrupperingane og arealmålemetodane i matrikkelen.

4 Hovudrammer for taksering.

4.1 Eigedomar som skal takserast.

Alle eigedomar i kommunen skal registrerast. Kommunen vil ikkje taksere eigedomar som er gitt fritak for.

4.2 Element som inngår i omgrepet "fast eigedom".

Eigedomane som skal takserast kan vera samansett av tre hovudelement:

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

Faste anlegg og installasjonar kan vera samansett av spesielle anlegg som kaier, vegar, parkeringsplassar m.m.. Desse anlegga vert vurdert i kvart einskild tilfelle. Ved taksering vert alle desse elementa vurderte, men takstforslaget viser takst for eigedomen som heilskap.

4.3 Gruppering av eigedomar.

Utgangspunktet for gruppering av eigedomane som skal takserast er bygningstypene i matrikkel-registeret, det vil seia bygningen sin funksjon.

Fleire eigedomar i Stord kommune kan ha blanda bruk. I registeret blir slike eigedomar lagt til det bruksområde som har størst arealdel i bygningen. Det betyr som eksempel at eit forretningsbygg der 49% av bruksarealet er bustad og 51% av arealet er forretning, blir gruppert under kategori "kontor og forretning". Tilsvarende bygning med 51% bustad og 49% forretning blir gruppert under kategori "bustad". I tilfelle der bygningar har ulike funksjonar, vert kvar funksjon taksert for seg.

4.4 Sjablonverdiar som gjenspeglar gjennomsnittsverdiar for eigedomsgruppene.

Sjablonverdiane for eigedomsgrupper er valde etter at sakkunnig nemnd har henta inn informasjon om omsetningstal for eigedommar. Det er mellom anna nytta eit program som heiter Eigedomsverdi, kor statestikk og omsetningar er henta inn. Det er og gjort sonderingar og utført prøvetakseringar.

Skattenivået er sett til år 2012 nivå. Det vil sei at også seinare takserte skatteobjekt vert regulert til 2012 nivå, men med unntak av kraftanlegg.

På grunnlag av denne faktainformasjonen og vurderingar som er henta inn, fastset sakkunnig nemnd sjablonverdiane medrekna etasjefaktorar og sonefaktorar til dei einskilde eigedomsgruppene slik. Døme fylgjer:

5 Bustadeigedom

Der hvor det ikke er tilstrekkelig informasjon i Matrikkelen eller byggesaksarkivet, vil besiktigelsesmannen utføre en tilstrekkelig registrering av faktainformasjon ved befaringen.

5.1 Hovudbygg

METODE HOVEDBYGG BUSTAD

Takst for bustad (TB) fastsettes etter følgende formel: $TB = PB * BAB$, hvor

PB = Pris bustad (Pr. m². beregnet areal)

BAB = Beregnet areal bustad (Faktor 1)

PB – Pris Bustad

Pris pr m² beregnet areal (PB) for bustad, fastsettes i henhold til antatt omsetningsverdi, beregnet for ein normal bustad.

- Pris pr. m ² beregnet areal enebustad	= kr 13.000
- Pris pr. m ² beregnet areal Leilegheit	= kr 13.000
- Pris pr. m ² beregnet areal terrassehus/blokkbustader	= kr 18.000

BAB – Beregnet Areal Bustad (faktor 1)

Bustaden sitt totale bruksareal regnas om til berekna areal. Omrekninga skjer ved at bruksarealet multipliseras med ein beregningsfaktor for dei ulike plana i bustaden.

Faktorene for dei forskjellige areala er som følger:

Kjellerplan (K):	= 0,3
Underetasje (U):	= 0,8
Hovudetasje (H)	= 1,0
Loft (L)	= 0,7

Definisjon av etasjetyper følger Matrikkelens Registreringsinstruks.

5.2 Andre bygg til bustad

Tilleggsbygg med bustadpreg (anneks eller lignende) fastsettes som for bustad.

Garasje (eventuelt carport) og uthus/naust/andre bygg ansettes etter ein pris antatt gjennomsnittsverdi som følger:

- Pris per m ² normal standard	= kr 2.500
---	------------

5.3 Bustadtomt

5.3.1 Bygd bustadtomt

Tomtepris Bustad (TPB) = kr 200.000

Skattetaksten for bustadtomter vert sett til ein fast pris pr. tomt som så vert vekt opp mot kor sentralt, attraktivt og kor tomten ligg (soneinndeling). I særskilte tilfeller kan tomteverdien avvike fra standarden.

5.4 Sonefaktor (SF)

For å kunne letta takseringa og sikra mest mogeleg lik handsaming er det valt å dela kommunen inn i to ulike soner. På grunnlag av ei samla vurdering vel sakkunnig nemnd å nytta slike sonefaktorar for fritidseigedommar:

Sone 1	sonefaktor	1,0
Sone 2	sonefaktor	0,7

Sjå pkt. 5.5 – sonefaktor. Også denne del av retningslinjene er berre eit hjelpemiddel i arbeidet med forslag til takst for å finna fram til eigdommen sin omsetningsverdi.

5.5 Takst samla skatteeigedom

Skattetakst = (STB + TPB) * YF * IF * SF, der

STB = Sum Takst Bygning(er)

TPB = Tomte Pris Bustad

YF = Ytre Forhold (faktor 1)

IF = Indre Forhold (faktor 2)

SF = Sonefaktor (faktor 3)

YF – Ytre Forhold (faktor 1)

Ytre forhold skal justera eigdommen sin verdi i forhold til plassering. Dette gjelder så vel attraktiv geografisk som typografiske forhold, solforhold, utsikt etc. Synfaringsmennene brukar faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør ligge mellom 0,5 – 1,5, men kan ha avvik frå dette i spesielle tilfelle.

IF – Indre Forhold (faktor 2)

Indre forhold skal justera eigdommen sin verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelighet. Her er det bygget sin alder, utidsmessighet, størrelse, tilstand, størrelse på tomt etc som vil påvirke synfaringsmennene bruk av faktoren. Synfaringsmennene brukar faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør ligge mellom 0,5 – 1,5, men kan avvike frå dette i spesielle tilfeller.

SF – Sone Faktor (faktor 3)

Kommunen er delt inn i to forskjellige soner, avhengig av statistiske priser for området og prøvetaksering med sjablong. Faktoren skal fange opp dei forskjeller som er på omsetningsverdiar av bustadar i Stord kommune. Sonefaktoren er lagt fast inn i sjablongen for dei forskjellige områder og kommer ferdig ut for den enkelte eigedom.

5.6 Seksjonert bustad.

Dette gjelder eigedommar som er oppdelt i eigarseksjonar etter eigarseksjonslova (lov nr 31/1997).

5.6.1 Bustad.

Verdien vert fordelt etter tinglyst seksjonsbrøk. Skattetakstskjemaet fylles ut i sin heilskap for den delen som gjelder bustaden. Kvadratmeterpriser benyttes som for leilegheiter. Takstmannen har også mulighet til å taksera eigdommen ved bruk av protokoll.

5.6.2 Tomt

Tomteverdier settes som for bustader, men deles etter sameigebrøken.

5.6.3 Garasjeanlegg

Verdi av garasje som høyrer med til seksjonerte bustadar vert sett på same måte som for garasjar i einebustadar. For blokkleilegheiter nyttes pkt. 5.3. for tomt og pkt. 5.6.3 for garasjeanlegg.

5.7 Burettslag

Burettslag takseres som vanlig bustad eller leilegheiter, uten omsyn til fellesgjeld.

6 Fritidseigedom.

Der kor det ikkje er tilstrekkelig informasjon i Matrikkel eller byggesaksarkivet, vil synfaringsmannen utføre ein tilstrekkelig registrering av faktainformasjon ved synfaringa.

6.1 Hovedbygg.

METODE HOVEDBYGG FRITID

Takst for fritid (TF) fastsettes etter følgende formel: $TF = PF * BAF$, hvor

PF = Pris fritid (Pr. m². beregnet areal)

BAF = Beregnet areal fritid (Faktor 1)

PF – Pris Fritid

Pris pr m² beregnet areal (PF) for fritid, fastsettes i henhold til antatt omsetningsverdi, beregnet for ein normal fritidsbustad.

- Pris pr. m² beregnet areal fritidsbustad =10.500,-

BAF – Beregnet Areal Fritid (faktor 1)

Fritidsbustaden sitt totale bruksareal omregnes til beregnet areal. Omregningen skjer ved at bruksarealet multipliseres med en beregningsfaktor for de ulike planene i fritiden.

Faktorene for de forskjellige arealene er som følger:

Kjellerplan (K): = 0,3

Underetasje (U): = 0,8

Hovedetasje (H) = 1,0

Loft (L) = 0,7

Definisjon av etasjetyper følger Matrikkel registreringsinstruks.

6.2 Andre bygg til fritidsbustad.

Tilleggsbygg med bustadpreg (anneks eller lignende) fastsettes som for fritidbustad.

Garasje (eventuelt carport) og uthus/naust/andre bygg ansettes etter ein pris antatt gjennomsnittsverdi som følger:

- Pris per m² normal standard = kr 2.500 – 5.000

6.3 Fritidtomt

6.3.1 Bebygd fritidstomt

Tomtepris Fritid (TPF) = kr 200.000

Skattetaksten for fritidtomter settes til ein fast pris pr. tomt som så vert vekt opp mot kor sentral, attraktiv og kor tomten er plassert. I særskilte tilfeller kan tomteverdien avvike fra standarden.

6.4 Takst samla skatteeigedom.

Skattetakst = (STB + TPB) * YF * IF * SF, der

STB = Sum Takst Bygning(er)

TPF = Tomte Pris Fritid

YF = Ytre Forhold (faktor 1)

IF = Indre Forhold (faktor 2)

SF = Sonefaktor (faktor 3)

YF – Ytre Forhold (faktor 1)

Ytre forhold skal justera eigedommen sin verdi i forhold til plassering. Dette gjelder så vel attraktiv geografisk som typografiske forhold, solforhold, utsikt etc. Synfaringsmenna bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør liggja mellom 0,5 – 1,5, men kan ha avvik frå dette i spesielle tilfelle.

IF – Indre Forhold (faktor 2)

Indre forhold skal justere eigedommen sin verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelighet. Her er det byggets alder, utidsmessighet, størrelse, tilstand, størrelse på tomt etc som vil påvirke synfaringsmennene sin bruk av faktoren. Synfaringsmennene bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør ligge mellom 0,5 – 1,5, men kan avvike frå dette i spesielle tilfelle.

SF – Sone Faktor (faktor 3)

Kommunen er delt inn i forskjellige soner, avhengig av statistiske priser for området og prøvetaksering med sjablong. Faktoren skal fange opp de forskjeller som er på omsetningsverdier av fritider i Stord kommune. Sonefaktoren er lagt fast inn i sjablongen for dei forskjellige områder, og kommer ferdig ut for den enkelte eigedom.

Seteranlegg som har klar funksjon som fritidshytte vert taksert som dette. For desse vert bygningstype i matrikkelen endra slik at det samsvarar med funksjon. Deler av eldre seteranlegg som ikkje har fått ny funksjon, vert fritekne for eigedomsskatt etter § 5 h. i eigedomskattelova.

Tomtar og bygningar	Eining	Pris (kr.)
Einebustad, tomannsbustad	Pr. m2	13 000
Leilegheit (rekkehus, kjedehus, andre småhus)	Pr. m2	13 000
Terassehus, blokkbustader	Pr. m2	18 000
Fritidsbustad	Pr. m2	10 500

Naust	Pr. m2	5 000
Garasje, Uthus, carport	Pr. m2	2 500
Bustadtomt	Stk pris	200 000
Tomt: Våningshus, kårhus, andre bustadhus på landbrukseigedom.	Stk pris	200 000
Tomt: Fritidsbustad /bustad/naust	Stk pris	200 000

6.5 Botnfrådrag.

Når Stord kommune vedtek at det skal nyttast botnfrådrag, skal botnfrådraget gjevast til alle registrerte bu einingar som er registrert i matrikkelen og som vert nytta til varig opphald.

Ved tvilstilfelle med omsyn om det føreligg ein sjølvstendig bu eining, vert dette avgjort på grunnlag av skjønn. Ved den skjønnsmessige vurderinga legg kommunen blant anna vekt på fylgjande forhold: Om vedkommande bygning er godkjent for varig opphald, om arealet har utgang til ytre rom, om det føreligg moglegheita for å laga eigen varmmat og om det føreligg eige bad og WC.

7 Næringseigedom.

Næringseiendom takseres av takstmann etter ein antatt omsetningsverdi. Takstmann vurderer ved synfaring om bygget er mindre, enkle næringsbygg eller større næringsbygg.

Eiendommene deles inn i følgende grupper:

Mindre/enkle Næringsbygg

Større næringsbygg

Kombinerte bygg – næring/bolig

Seksjonerte bygg

7.1 Mindre næringsbygg

METODE MINDRE NÆRINGSBYGG

Takst for mindre næringsbygg vert fastsatt etter følgende formel:

Skattetakst = PN * BAN, der

PN = Pris Næringsbygg

BAN = Beregnet Areal Næringsbygg

PN – Pris Næringsbygg

Takst for mindre næringsbygg fastsettes i henhold til antatt omsetningsverdi pr. m² beregnet areal næringsbygg. Det skilles mellom lager/verksted/industri og kontor/forretningsbygg:

Tomtar og bygninger	Eining	Pris frå kr.	Pris til kr.
Industri, lagerbygg. Byggtype 221 – 239 og 211 ,212, 219	Pr. m2	2 000	8 000
Kaldtlager, enkle åpne bygg, plasttelt etc.	Pr. m2	500	3 000
Kontor, forretning, næringsbygg	Pr. m2	4 000	12 000
Bygd tomt næring	Pr. m2	150	1 000

Den aktuelle verksemd si art og/eller bruk vert lagt til grunn for kategorisering av eigedomstype.

Dette må vurderes skjønsmessig der matrikkelinformasjonen er mangelfull, ellers gjelder data fra Matrikkel. Bygget kategoriseres til den bygningstype som er dominerande.

BAN – Beregnet Areal Næringsbygg

Byggets totale bruksareal omregnes til beregnet areal. Omregningen skjer ved å innføre faktor som gir en forholdsmessig reduksjon i omsetningsverdien i forhold til erfaringsmessige priser pr. etasje.

Hovedetasje	= 1,0
Loft	= 0,7
Underetasje	= 0,8
Kjellerplan	= 0,3

Definisjon av etasjetyper følger Matrikkel

7.2 Bygd tomt næring.

Tomte Pris Næring (TPN) = TA * SP, der

TA	= Tomte Areal i m ²
SP	= Sone Pris

Kvadratmeterprisene varierer fra kr 150 til kr 1.000 pr. m².

Taksten for tomter vert sett til ein fast pris pr. m² som vert vurdert opp mot kor sentral, attraktiv tomte er og tomte si plassering (soneinndeling). I særskilte tilfeller kan tomteverdien avvike frå intervallet.

7.3 Takst samla skatteeigedom.

Skattetakst = $(STB + TPN) * YF * IF$, der

STB = Sum takst bygning(er)

TPN = Tomte Pris Næring

YF = Ytre Forhold. (faktor 1)

IF = Indre Forhold.(faktor 2)

YF – Ytre Forhold (faktor 1)

Ytre forhold skal justere eigedommen sin verdi i forhold til plassering. Dette gjelder så vel attraktiv geografisk som typografiske forhold, tilkomst, nærleik til sentra etc. Synfaringsmennene bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør liggja mellom 0,5 – 1,5.

IF – Indre Forhold (faktor 2)

Indre forhold skal justere eigedommen sin verdi i forhold til beskaffenhet og anvendelighet. Her er det byggets alder, utidsmessigheit, størrelse, tilstand, størrelse på tomt etc. som vil påvirke besiktigelsesmennenes bruk av faktoren. Besiktigelsesmennene bruker faktoren fritt i forhold til skjønn. Intervallet bør ligge mellom 0,5 – 1,5.

For alle næringseigedommar nyttar ein ikkje sonefaktor.

7.4 Større næringsbygg

METODE STØRRE NÆRINGSBYGG

Eigedommen vert verdsatt til marknadsverdi.

Verdien vert bestemt etter to parameter, nemlig eigedommen sin tekniske dagsverdi inklusive tomt og dens økonomiske verdi.

Grunnlaget for verdsettelsen er eigedommen sin tekniske dagsverdi som vert beregna ut frå eigedommen sin produksjonskostnad, etter frådrag for slitasje, alder, rasjonalitet og anvendelighet. Tomtekostnaden vert lagt til for mindre næringseigedommar, jf. 3.2, for å komme fram til ein substansverdi.

Den økonomiske verdien vert bestemt ut frå kapitalisering av faktiske eller skjønnsmessige leigeprisar. Leigeprisar og/eller kapitaliseringsfaktor kan bli vurdert mot eigedommen sin omsetningsverdi.

7.5 Kombinerte bygg – næring/bustad.

- Næringsarealet takseres som næringsareal.
- Takst vert fastsatt etter metode – mindre næringsareal, jf. pkt. 7.1 til .7.3
- Bustadarealet vert taksert som bustadareal, jf. kap. 5
- Tomteprisar vert sett som for mindre næringseigedom
- Samlet skatteeigedom som pkt. 7.3

7.6 Seksjonerte bygg – næring og bustad.

Verdien vert fordelt etter tinglyst seksjonsbrøk.

Her nyttar ein metoden som for kombinerte bygg, jf. pkt. 7.5.

8 Rammer for einskildtakseringar.

For å sikra mest mogeleg lik handsaming, ønskjer sakkunnig nemnd å trekkja opp rammer og retningsliner for synfaring og taksering av einskildeigedomar.

I utgangspunktet skal alle eigedomar synfarast. Som hovudregel vert gjennomført utvendig synfaring. Det kan gjennomførast innvendig synfaring når det er klart at utvendig synfaring ikkje gjev nok grunnlag, saman med annan informasjon, til å gjennomføra ei taksering eller når eigaren ber om det.

8.1 Overordna krav.

Rammer.

Dei politiske, juridiske og teknologiske rammene må følgjast.

Metode.

Metoden som sakkunnig nemnd har vedteke, og som er skildra i dette dokumentet, skal nyttast. Vert annan metode nytta skal dette grunngjevast.

Framdrift.

Den vedteke framdriftsplanen skal haldast. Vert det avvik skal sakkunnig nemnd orienterast.

8.2 Arealstorleikar.

Ved arealberekningar skal bruksareal (BRA) på bygningen nyttast. Bruksareal er i samsvar med NS 3940. Dette arealet vert henta frå kommunen sitt Matrikkel-register. Arealet på tomtar vert henta i kommunen sitt Matrikkel-register.

Tomt ved blanda bruk (næring/bustad).

Tomtearealet vert lagt til den eigedomsgruppa som er dominerande på eigedomen.

Andre tomtar

Eigedomar som ikkje er landbrukseigedomar vert sett til maks 10.000m². (gjeld ikkje nærings eigedomar. Dei vert taksert til faktisk areal)

”Sirkeleigedomar” vert sett til ein normaltomt på 1000 m². (Eigedomar ikkje klart definert i kart).

Punkt feste vert sett til 1000 m² for bustad/hytte

Spesielle eigedomar.

Spesielle eigedomar skal leggast fram for sakkunnig nemnd som einskildsaker. Årsak til avvik frå sjablontakst skal **alltid** grunngjevast.

8.3 Bruk av protokolltakst.

Spesielle eigedomar, kan få eigen protokolltakst som anten endrar sjablontaksten (endringsprotokoll) eller som erstattar protokolltaksten (erstatningsprotokoll). Slike avvik frå sjablontaksten skal skriva seg frå vesentleg andre grunnar enn standard og kvalitet (ytre/indre faktor)

Eksempel på eigedomar som kan få protokolltakst er:

- Store bygningar der deler av bygningen ikkje er i bruk/ikkje har funksjon (endringsprotokoll).
- Spesielle eigedomar der sjablontaksten ikkje passar inn. Tårn, spesielle industrianlegg m.m. (erstatningsprotokoll).

8.4 Andre rammer for taksering.

Landbrukseigedomar:

Dei fleste landbrukseigedomane i kommunen er konsesjonspliktige, og dermed ikkje fritt omsettelege. Våningshus/kårbustad med tilhøyrande garasje og tomt vert taksert med bruk av ytre faktor sett til 0,5-0,8. ”Tilhøyrande tomt” vert sett til 1 da. pr. bustad-/fritidsbygg. Som jord- og skogbrukseigedomar vert rekna eigedomar som i matrikkel-registeret er registrerte som landbrukseigedom.

Det skal gjerast ei individuell og skjønsmessig vurdering for ”hus nr. 3” i gardstun. På landbrukseigedom skal det ikkje skatteleggast tomt for hus nr. 3 eller fleire i same tun. I dei høve der eit eller fleire av husa er trekt ut av tunet og står fritt, vert desse vurderte som sjølvstendige og med eigen tomt.

Eigedomar innanfor LNF-områder (Landbruk, Natur og Friluftseigedomar):

All bygningsmasse på slike eigedomar skal takserast ut frå funksjon (slik det vert gjort på andre bustad-, fritids- og nærings eigedomar), medan tomtearealet utover 1 da. pr. bustad-/fritidsbygg vert vurdert som for landbrukseigedomar.

Taksering av konsesjonsfri landbrukseigedom.

Landbrukseigedomar som ikkje er underlagt konsesjonsordninga får same verdisetjing som bustadeigedomar i same område. Det skal likevel ikkje skattast for areal som vert nytta til landbruksmessig drift på desse eigedomane.

Det skal ikkje skattast for landbruksbygg som ikkje er i bruk. Unnataket er dersom dei vert nytta til kommersiell verksemd, til dømes lager. Bygga skal då skattleggast som næringsbygg.

Dersom ein eigedom får endra konsesjonsstatus etter takseringa, skal dei retakserast i samsvar med ovannemnde reglar.

Handtering av regulerte tomter som ikkje er utskilte frå landbrukseigedom.

Desse vert handterte som landbrukseigedom inntil dei vert skilt ut med eige bruksnummer, med grunngjeving i at jorda vert driven som landbruk så lenge desse ikkje er skilt ut.

Ikkje utbygde deler av regulerte felt.

Verdien av udelte regulerte tomtefelt vert sett til verdien av 2000 m² (2) normaltomtar, uavhengig av kor mange tomter som inngår i feltet. Dette for ikkje å auke kostnaden og risikoen til regulanten. Det skal ikkje betalast eigedomsskatt for rest- og friareal som seksjonen for regulering og byggesak vurderar til å vere ueigna til utbygging etter reguleringsføremålet.

Handtering av samdrift og maskinringar.

Samdrift og maskinringar vert handtert som vanleg landbruk og ikkje som næring.

Seksjonerte eigedomar.

For seksjonerte eigedomar vert kvar seksjon taksert som eige skatteobjekt. Seksjonerte einingar vert takserte ut frå det areal (BRA) som dei disponerar. Felles areal vert fordelt i høve til brøken disponert areal (BRA) av totalt areal. Tomt blir fordelt etter seksjonert eigarbrøk. Ved blanda bruk blir næringsdelen og bustaddelen taksert separat.

Ikkje måleverdig areal i matrikkelen som likevel skal takserast.

Det kan finnast tilfelle der bygningsdelar etter etasjar ikkje er definerte som måleverdig i matrikkelen, men som heilt klart har takstmessig verdi. Slike tilfelle skal identifiserast under synfaringa, anmerkast og leggast fram for sakkunnig nemnd.

8.5 Dokumentasjon av faktafeil.

Dersom synfarar oppdagar avvik i fakta i høve til takseringsgrunnlaget, skal synfarar måla inn rette arealverdiar slik at administrasjonen kan korrigera takseringsgrunnlaget.

8.6 Juridiske avklaringar.

Lovverket, uttaler frå Finansdepartementet og rettsavgjerder trekkjer opp dei juridiske rammene for takserings- og forvaltningsarbeidet knytt til eigedomsskatt. Nedanfor går ein gjennom nokre viktige juridiske avklaringar som vil vera viktige for Stord kommune i samband med takseringa.

Taksten skal spegla gjeldande verdinivå.

Sakkunnig nemnd skal taksera med dette som utgangspunkt. For å koma fram til rett takst, kan nemnda støtta seg til ulike berekningsmetodar:

- Sjablontakst som speglar vurdert gjennomsnittsverdi for ulike bygningstypar
- Gjenskaffelsesverdi
- Avkastningsverdi

Likehandsaming.

Metoden har sterkt fokus på likehandsaming gjennom utarbeiding av skriftlege rammer for takseringa, vurdering av ytre og indre faktor ved synfaring og systematisk kvalitetssikring og revisjon.

Det er eigedomen som objekt som skal takserast.

Det vert ikkje lagt vesentleg vekt på eigedomen sitt potensiale. Det er eigedomen som objekt slik han står fram pr. 01.01.12 som vert taksert.

Privatrettslege avtalar og hefter skal ikkje vektleggast ved takseringa.

Som nemnt er det eigedomen som objekt som skal takserast. Kven som dreg nytte av eigedomen gjennom til dømes private avtalar, skal ikkje vurderast. Til dømes vil ein avtale om burett ikkje påverke taksten.

Festetomtar med langsiktige festekontraktar skal vurderast som sjølveigartomt.

Med langsiktig er meint festekontrakt med høve for lenging eller innløyning av kontrakt.

Statlege og kommunalt eigde AS.

Alle organisasjonar som før var del av kommunen eller staten si verksemd, og som no er gjort om til offentleg eigde AS, og dermed eigne juridiske organisasjonar, skal betala eigedomsskatt på lik line med andre juridiske organisasjonar dersom lov eller forskrift til lov ikkje eintydig seier noko anna.

Kva for eigedomar som skal fritakast etter eigedomsskattelova §5, er ikkje gjenstand for politisk vurdering.

9 Rammer for kommunikasjon med eigarane.

Sakkunnig nemnd er ansvarleg for takstane som vert lagde ut til offentleg ettersyn. Nemnda har difor interesse av at eigarane har kunnskap om korleis takseringa er lagt opp og kva rettar eigarane har i samband med takseringa. Nedanfor følgjer strategi og konkrete tiltak når det gjeld kommunikasjon.

9.1 Open kommunikasjon.

- Alle som ønskjer det får innsyn i takstgrunnlaget for sin eigen eigedom både når det gjeld metode for taksering, faktagrunnlag, sjablonar og vurderingar.
- Det skal informerast med sikte på å skapa forståing for takseringa. Det vert skilt mellom politisk og administrativ informasjon, men denne skal samordnast slik at informasjonen blir enkel å ta i mot for eigarane.

- Det skal informerast om problemstillingar som ein av erfaring veit eigarane spør om. Dette skal gje eigarane den informasjonen dei etterspør og slik at prosjektet får mindre einskilde førespurnader.
- Det vert kravd skriftleg førespurnad frå eigarane når det gjeld førespurnad om faktafeil der dei dokumenterar feila.
- Det vert kravd skriftleg førespurnad når det gjeld førespurnad om å delta ved synfaring.
- Skriftlege førespurnader skal svarast på skriftleg (brev ved brev – e-post ved e-post)
- Munnleg førespurnad pr. telefon eller ved ”skranke” vert handtert av eigedomsskattekontoret. Kan ikkje svar gjevast av eigedomsskattekontoret, skal det gjerast notat som vert sendt rette vedkomande.
- Det vert utarbeidd eit eige opplegg for kommunikasjon i samband med utlegging av takstar til offentleg ettersyn.
- Kommunen vil informera innbyggerane sine om §7 i lov om eigedomsskatt – kan frita - slik at innbyggerane i størst mogeleg grad har informasjon om kva lova seier og kva kommunestyret har vedteke om bruk av § 7.
- Det skal gjevast informasjon om utrekningsmetode ved taksering i samband med utsending av brev om takst og skatt.

9.2 Krav til kunnskap.

Alle som skal kommunisera med publikum skal opplærast slik at dei kan informera om:

- Lovgrunnlag og viktige element i lovgrunnlaget.
- Politiske rammer for arbeidet
- Rammer som sakkunnig nemnd trekkjer opp, under dette
 - Takseringsmetode
 - Gruppering av eigedomar
 - Metode for arealutrekning
 - Sjablonar som vert nytta
 - Metode for vurdering av eigedomane

Administrasjonen skal sjå til at alle som skal kommunisera med eigarane har kunnskap om takseringa slik den er spesifisert ovanfor.

9.3 Kommunikasjonsåtferd.

Prosjektet vil få mange typar førespurnader. Viktige rammer for åtferd er:

- Skil klårt mellom takseringsfaglege førespurnader og politiske førespurnader. Vis politiske førespurnader til politisk leiing.
- Vær venleg, presis, imøtekomande og fast. Førespurnader som avvik frå vanleg høflegheit, vert vist til prosjektleiar eller til rådmannen.
- Munnlege førespurnader vert svart på munnleg. Skriftlege førespurnader vert svart på skriftleg.

9.4 Handtering av uføresette hendingar.

Prosjektet vil oppleve uføresette hendingar. Handtering av slike hendingar kan ikkje planleggast, men ein kan trekkja opp rammer for handtering med sikte på å samordna og sikra at ho skjer på rett nivå i kommunen (prosjektleiing, administrativ leiing, politisk leiing). Den som registrerer uføresette hendingar, melder frå slik at prosjektleiar, rådmann og leiar i den sakkunnige nemnda får informasjon om hendinga. Rådmann og leiar av den sakkunnige nemnda vurderer om ordførar skal informerast. Leiinga avklarar handtering av uføresette hendingar i kvart einskilt høve.

10 Sakshandsaming.

Sakkunnig nemnd får tilsendt takstlister for kontroll. Takstlistene har informasjon om eigar, eigaradresse, sjablontakst, val av indre faktor for den einskilde eigedom og forslag til takst. Nemndmedlemene gjer merknad til eigedomar dei ønskjer skal gåast spesielt gjennom i møte.

Sakkunnig nemnd går gjennom listene i plenum med storskjerm der ein har høve til å sjekka ut om rammene i dette dokumentet er følgde.

11 Kvalitetssikring.

Dokumentasjon

Dokumentasjon av verksemda er viktig. Det gjeld både dokumentasjon av grunnlag for taksering og dokumentasjon av sakshandsaminga knytt til taksering.

Kvalitetssikring av metode

Alle prosjektmedarbeidarane må kjenna rammene og retningslinene for takseringa som er gjevne av sakkunnig nemnd. Javnlige møter mellom synfaringssmedarbeidarane og prosjektleiar skal sikra at eventuelle avvik frå metode og rammer blir følgde.

Rett eigedomsregister.

Kommunen har eit godt digitalt eigedomskart. Kartet vert ”vaska” mot matrikkel-registeret for å sikra at alle eigedomar innanfor skattesona vert identifiserte.

Rett areal.

Der måledata for bygning ikkje er oppgjevne, skal utvendig oppmåling finna stad i samband med synfaringa. Fakta om eigedomar og adresser vert sende eigar som vert gjeven høve til å melda eventuelle avvik. Dette vert gjort samstundes med utsendinga av skattesetel.

Rett kommunikasjon.

Administrasjonen skal sjå til at prosjektmedarbeidarane føl opp kommunikasjonen i høve til rammene gjevne i dette dokumentet. Gjennom jamlege møte skal administrasjonen sjå til at administrasjon, politisk leiing og dei sakkunnige nemndene til ei kvar tid er oppdaterte med omsyn til kommunikasjon med eigarane og media.

Rett vurdering.

Det må leggest stor innsats i oppdatering av vurderingane knytt til taksering. Dette gjeld spesielt synfaringssamarbeidarane og medlemene i sakkunnig nemnd og sakkunnig ankenemnd.

Dokumentet ”rammer og retningsliner for taksering for eigedomsskatt”.

Dette dokumentet skal hjelpe til rett taksering gjennom rett

- Gruppering av eigedomar
- Fastsetting av gjennomsnittsverdiar på eigedomsgrupper (sjablonar)
- Val av sonefaktorar
- Retningsliner for bruk av indre og ytre faktor ved synfaring.

Synfaring og kommunikasjon med eigarane skal hjelpe til rett taksering gjennom kvalitetssikring og faktainformasjon og registrering av spesielle forhold på eigedomane.

11.1 Rett sakshandsaming.

Alle takstvedtak vert gjorde etter kvart fram til sakkunnig takstnemnd har gjennomført alle takstforslag. Når det ligg føre førebels vedtak for alle eigedomane, vurderer sakkunnig takstnemnd prinsipp, takstnivå og takstskilnader på nytt. Dette for å revurdera om dei valde parametarar og prinsippa for einskildtakseringar er rette. Sakkunnig takstnemnd kan no gjera justeringar gjennom endring av rammene for taksering, for så å gjera endelege takstvedtak.

12 Opplagg for handsaming av klager på takst og feil.

Offentleg ettersyn og handsaming av klager på takst er viktige element i arbeidet med å sikra lik handsaming av eigarane. Handsaming av takstar vil få sterk kvalitetsfokus.

12.1 Feil og feilretting.

Dersom sakkunnig nemnd har gjort openbare feil, kan dette rettast opp av nemnda sjølv. Saka vert då ikkje lagd fram for sakkunnig ankenemnd. Ved feilretting av takst, skal eigar få nye seks veker klagefrist på ny takst.

12.2 Handsaming av klager.

Handsaming av klager på takst er vedteke av kommunestyret og er å finna i ”Vedtekter for eigedomsskatt i Stord kommune”. Det praktiske handsamingsopplegget skal nemndene ta stilling til seinare i prosessen. Administrasjonen skal uavhengig av val av opplagg for klagehandsaminga:

- Journalføra alle klager og førespurnader om feil
- Kategorisera klager og førespurnader om feil.

13 Milepælar i framdrifta.

Sakkunnig taksnemnd er ansvarleg for takseringa og at framdrifta i arbeidet skjer innanfor rammene som lovverket og kommunestyret har trekt opp.