### Overhalla kommune - positiv, frisk og framsynt

**Kortversjon**

**Bestemmelser om taksering**
**og eiendomsskatt gjeldende fra 01.01.2019**

# Orientering

Dette dokumentet beskriver metoder som brukes for å komme frem til takst etter eiendomsskattelovens bestemmelser

## Ytre rammebetingelse

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt må forholde seg til tre sett ytre rammebetingelser

* Juridiske rammer for takseringsarbeidet
* Politiske rammer vedtatt av kommunestyret
* Muligheter og begrensninger teknologien gir

## Behandling av klager på takst.

Dersom det kommer inn klage på takst hvor en viser til feil i takseringsgrunnlaget eller uenighet i vurderingene, beskrives behandling av klage på takst.

## Skattesats

Kommunestyret vedtar hvert år skattesats for eiendomsskatt. Skattesatsen skal ikke overstige 7 promille.

# Takseringsmetode

Taksten bygger på besiktigelse av eiendommen:

* Fakta om eiendommen
* Vurdering av eiendommen

# Sakkyndig nemnds hovedrammer for takseringen

## Sjablongverdier for eiendomsgruppene

Sjablongverdi for eiendomsgrupper er valgt etter sakkyndig nemnds vurdering av informasjon om omsetningstall.

 **Sjablongverdier på tomter og hovedetasjer på bygninger (bruksareal på bygning):**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tomter og bygninger** | **Enhet** | **Pris (kr)** |
| Enebolig, tomannsbolig | Pr m2 | **11500** |
| Enebolig med sokkelleilighet  | Pr m2 | **11500** |
| Rekkehus, kjedehus, andre småhus, blokker | Pr m2 | **11500** |
| Våningshus  | Pr m2 | **11500** |
| Vinterhage | Pr m2 | **2000** |
| Hobbydrivhus | Pr m2 | **0** |
| Boliggarasjer og uthus  | Pr m2 | **2500** |
| Carport | Pr m2 | **750** |
| Fritidsboliger / anneks | Pr m2 | **11500** |
| Utleiehytter  | Pr m2 | **5000** |
| Industri/verksted  | Pr m2 |  **3500** |
| Lagerbygning isolert | Pr. m2 | **3000** |
| Lagerbygning uisolert | Pr m2 | **2000** |
| Takoverbygg til næringsformål | Pr m2 | **1000** |
| Fiskeri- og landbruksbygninger  | Pr m2 | **Protokoll** |
| Plasthall | Pr m2 | **750** |
| Kontor- og forretningsbygg  | Pr m2 | **5000** |
| Hotell og restaurant  | Pr m2 | **5000** |
| Samferdsels og kommunikasjonsbygninger  | Pr m2 | **4500** |
| Kultur og forskningsbygninger  | Pr m2 | **4500** |
| Tomt – opparbeidet, inntil 5 daa pr boenhet | Pr m2 | **100** |
| Industri/Næringstomt, inntil 5 daa pr industri-/næringstomt | Pr m2 | **100** |

## Etasjefaktorer

|  |  |
| --- | --- |
| **Etasjer** | **Etasjefaktor** |
| Hovedetasjer | **1,0** |
| Loft | **0,2** |
| Underetasje  | **0,6** |
| Kjeller | **0,2** |

## Sonefaktorer

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt har vedtatt bruk av sonefaktor for **boligeiendommer, fritidseiendommer og landbrukseiendommer**.

**Næringseiendommer** ligger alle i samme sone med sonefaktor 1,0.

**Boligeiendommer:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Sted** | **Sonefaktor** |
| Ranemsletta og Skage | **1,0** |
| Skogmo | **0,95** |
| Øysletta, Sør for Ranem bru, Skeismarka, Øysvollen, Melen og Meosen | **0,85** |
| Ryggahøgda | **0,85** |
| Resten  |  **0,8** |

**Våningshus og fritidseiendommer:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Sted** | **Sonefaktor** |
| Våningshus, bolig, sæter, etc som er del av gårdsbruk | **1,0** |
| Fritidseiendommer | **1,0** |

**Næringseiendommer:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Sted** | **Sonefaktor** |
| Næringseiendommer | **1,0** |

# Rammer for enkelttaksering

## Bruk av faktorer

Sakkyndig nemnd for eiendomsskatt benytter ytre faktor og indre faktor i takseringsarbeidet slik:

**Ytre faktor:**

Faktor fra 0,6 til 1,2

Ytre faktor vurderes ut fra beliggenhet med hensyn på:

Utsikt, solrikt, støy, nærhet til trafikkert veg, spesielle naturgitte forhold, mulighet for tilknytning kommunalt vann- og avløp.

* Svært god beliggenhet
* God beliggenhet
* Normal beliggenhet
* Mindre god beliggenhet
* Dårlig beliggenhet

**Indre faktor:**

Faktor fra 0,2 til 1,2. (0,2 brukes ved saneringsobjekt)

Besiktiger benytter indre faktor for å korrigere sjablongtaksten ut fra forhold **på** eiendommen. Funksjonalitet, standard og kvalitet kan variere fra eiendom til eiendom.

* God standard
* Alderskorreksjon med normalt slit og elde
* Alderskorreksjon og mindre godt vedlikehold
* Alderskorreksjon og lav standard
* Alderskorreksjon og lav funksjonalitet
* Saneringsobjekt