

Kalibreringsnotat for besiktigere og skattetakstutvalget

Dette notatet trekker opp viktige elementer i analysen (Rammer og retningslinjer for takseringen) i Trondheim kommune, og skal fungere som en kalibrering mellom besiktigerne og skattetakstutvalget. Notatet er et internt dokument.

Retningslinjer for bruk av YF:

Skattetakstutvalget bruker ytre faktor for å justere det generelle takstnivået i områder av kommunen. Ved besiktigelse vil besiktigeren gjøre en vurdering på forhold rundt eiendommen som påvirker takst. Dette kan for eksempel være nærhet til trafikkert vei eller lignende. Nedenfor følger retningsgivende for bruk av ytre faktor ved besiktigelse:

Geografisk beliggenhet (områder):

Spredt bebyggelse i hele det utvidede området gis i utgangspunktet en ytre faktor lik 0,70.

Med unntak av:

- *Spongdal gis en ytre faktor 0,80. (Dette omfatter også eiendommer rundt Spongdal med gåavstand til servicefunksjoner. (ca. 1,5km))*
- *Bratsberg gis en ytre faktor 0,80. (Dette omfatter også eiendommer rundt Bratsberg med gåavstand til servicefunksjoner. (ca. 1,5km))*
- *Flakkneset gis en ytre faktor på 0,90. (Alle i feltet skal i utgangspunktet ha lik ytre faktor. Nærhet til Trondheimsfjorden er allerede tatt hensyn til så vi gjør ikke vurderinger av det her)*
- *Enkelte eiendommer som ligger i nærhet av tidligere takserte områder vurderes i forhold til disse. (tas opp spesielt i STU)*

Besiktiger tar utgangspunkt i ytre faktor som skattetakstutvalget har satt for området. Besiktiger gjør i tillegg vurderinger av "lokale forhold" rundt eiendommen. Her gjelder følgende retningslinjer:

Randbebyggelse mot trafikkårer (trafiksikkerhet, støy og støv)

- *Eiendommer med nærhet til trafikkert vei (støv, støy) samt farlig avkjørsel kan gis en reduksjon i ytre faktor inntil 0,10 (benyttes kun i spesielle tilfeller)*

Beliggenhet, utsikt/vind/solforhold

- *Beliggenhet ved Trondheimsfjorden eller god beliggenhet ved Jonsvatnet kan gis en ytre faktor inntil 1,0. (økning på 0,1-0,3). Besiktigerne legger frem forslag for håndtering av dette på møte i STU.*
- *God beliggenhet økning i ytre faktor på 0,10 (spesielle tilfeller)*

Konsesjon/aktivt landbruk

- *Eiendommer med konsesjon og delingsforbud og aktive landbrukseiendommer, gis en reduksjon i ytre faktor på 0,20*

Generelt

- *Ytre faktor skal ikke overstige 1,0. (tas opp spesielt i STU)*

Dette er bare retningsgivende for ytre faktor. Besiktiger gjør vurdering av forhold rundt tomta ved besiktigelsen. Der besiktiger mener det er forhold rundt tomta som reduserer eller øker verdien på eiendommen, tas det bilde og YF begrunnes i kommentarfeltet på besiktigerskjema. Spesielle tilfeller tas opp på kalibreringsmøtene. STU kvalitetssikrer/foretar justering av YF ved hjelp av temakart og bilder i etterkant.

Retningslinjer for bruk av indre faktor (IF):

Bruk av byggeår som retningsgivende for standard på bygningsmassen (IF, forhold på eiendommen):

Gjelder alle bygninger:

- Nye boliger (bygget etter 2004) har i utgangspunktet høy standard. (1,2)
- Boliger fra perioden 1970 – 2004 og bygninger som er restaurert, har i utgangspunktet normal standard (1,0)
- Bygninger fra før 1970 som ikke er restaurert eller modernisert har i utgangspunktet lav standard. (0,8)
- Bygninger som i utgangspunktet er eldre bygninger, men som er restaurert/standardhevet, får 1,0
- Fremskredet forfall vurderes som restaureringsobjekt som får faktor ned til 0,4

Flere byggetrinn krever interpolering, og hvor man ser på størrelsen på de forskjellige tilbygg/påbygg i forhold til hverandre og når de forskjellige byggetrinn har foregått.

Dette gjelder for alle bygg.

Kvalitetsvurderinger:

Vedlikeholdsgrad

- Rivningsobjekt, bygning settes til null i verdi.
Tomt (og evt. andre bygninger på eiendommen) takseres.
- Det må være vesentlig kvalitetssvikt for at vi gjør endringer i indre faktor. Grovkornet.

Spesielle forhold:

- Eternittak/eternitkledning – 0,10
- Bygninger med spesielt høy standard kan få indre faktor inntil 1,2. Spesielle eiendommer tas opp i STU.
- Bolig/fritidseiendommer uten innlagt strøm reduseres med 0,10
- Bolig/fritidseiendommer uten innlagt vann/kloakk reduseres med 0,10

Spesielt for takseringen i Trondheim kommune:

Huskeliste for besiktiger.

Boenheter

- Vi registrerer kun de boenhetene vi er sikre på (dermed er det opp til eiendomsbesitter å dokumentere evt. flere boenheter). Oppdager vi boenheter ved besiktigelsen skal dette kommenteres spesielt på besiktigerskjema. Kommunen avgjør om det skal gjøres endringer.

Bygningsmasse som skal takseres:

- Alle bygninger skal i utgangspunktet takseres.
- Besiktiger vurderer om bygninger under 15 kvm skal ha takst eller ikke.

Fritidseiendommer:

- Eiendommen skal takseres ut fra hva den kan omsettes som.
- Vi endrer ikke bygningstype fra bolig til fritid uten godkjenning fra Trondheim kommune.
- Alle bygninger som står som fritidsbolig i Trondheim kommune er søkt som fritidsbolig eller omsøkt til fritidsbolig. Dermed kan ikke disse eiendommene omsettes som boligeiendom før det er søkt om bruksendring. Boliger som benyttes som fritidsbolig men som ikke er omsøkt er registrert som bolig. Disse eiendommene kan dermed omsettes som boligeiendom og har dermed en høyere verdi.

Landbruk

- Landbrukseiendommer har type skatteeiendom landbruk i Komtek Eskatt. Er det ikke en landbrukseiendom endrer du typen til for eksempel bolig. Eiendommer med type landbruk i Komtek vil få fritak § 5h delvis og en reduksjon i ytre faktor.
- Våningshus med lite hensiktsmessige arealløsninger gis reduksjon inntil 0,25 på indre faktor. Avhenger av størrelsen.
- Landbruksbygninger som står på eiendommer uten landbruksvirksomhet takseres til 2000 kr pr.kvm. (grunnflata, dvs en etasje).
- Eiendommer med konsesjon og delingsforbud, eller aktive landbrukseiendommer, gis en reduksjon i ytre faktor lik 0,20.
- 1 mål tomt pr. boligbygg.
- Landbruksbygg på aktive landbrukseiendommer skal ikke takseres og trenger heller ikke måles.

Ubebygde eiendommer:

- Ubebygde tomter til bolig-, fritids- og næringsformål takseres iht. faktisk areal. Større, uhensiktsmessige tomter vurderes etter utnyttet areal (protokolltakst) evt. reduksjon i indre faktor.
- Ubebygde tomter som har funksjon som natur, friluft og landbruk settes til 0 i verdi.

Fritakseiendommer:

- Alle eiendommer skal takseres
 - o Unntak: kirker, og opplagte § 5 eiendommer som ikke er aktuelle omsetningsobjekter.