



Skatteverkets allmänna råd om grunderna för taxeringen och värdesättningen vid 2007- 2012 års fastighetstaxeringar av industrienheter utom täktmark

SKV A 2006:9
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 27 juli 2006

Skatteverket lämnar med stöd av 3 kap. 6 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande allmänna råd m.m. om

- dels** värden i tomtvärdetabellen på sätt som framgår av bilaga 1
- dels** relativa kapitaliseringsfaktorer i IK-tabellen på sätt som framgår av bilaga 2
- dels** relativa hyror per kvadratmeter i IH-tabellerna på sätt som framgår av bilaga 3
- dels** nedräkningsfaktorer i IN-tabellerna på sätt som framgår av bilaga 4
- dels** nedräkningsfaktorer i IN-tabellerna på sätt som framgår av bilaga 5
- dels** grunderna för taxeringen och värdesättningen av industrienheter utom för täktmark.

1 Värderingsenhet

1.1 Byggnad

Av huvudregeln i 6 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, framgår att varje industribyggnad och övrig byggnad skall utgöra en värderingsenhet. Av 6 kap. 3 § tredje stycket framgår att indelning av industribyggnad i två eller flera värderingsenheter även får ske om det underlättar värderingen.

Allmänna råd:

För att underlätta värderingen kan en byggnad delas upp i flera värderingsenheter, om utrymmen tillhörande en lokaltyp bör indelas i olika standardklasser eller om olika byggnader har sammanbyggt med gångpassage, sluss eller liknande och lokalerna i dem har avsevärda skillnader i fråga om standard.

Utrymmen inom en sådan del av en industribyggnad som primärt utgör hyreshus eller specialbyggnad, men som indelats som industribyggnad på grund av att byggnaden till övervägande del utgör industribyggnad

SKV A 2006:9

bör ingå i eller utgöra en eller flera värderingsenheter. Härvid bör bostads- och butiksutrymmen tillhöra en värderingsenhet som indelas som industrikontor. Garage bör ingå i värderingsenhet som indelas som lager.

Om byggnadsdelen inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaler föreskrivna värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säreget förhållande.

1.2 Tomtmark

Enligt 6 kap. 7 § FTL skall varje tomt utgöra en värderingsenhet med här inte aktuella undantag.

Allmänna råd:

Tomtmark tillhörande en industrienhet utgör en värderings-enhet. Olikheter i fråga om utförda exploateringsåtgärder och behov av ianspråkstagande bör beaktas genom justering för säregna förhållanden och inte genom uppdelning i flera värderingsenheter. Så kallad reservmark bör inte utgöra särskild värderingsenhet.

2 Industribyggnad och övrig byggnad

2.1 Klassificering av värdefaktorer vid avkastningsberäkning

2.1.1 Lokaltyp

Enligt 11 kap. 4 § FTL bestäms lokaltyp med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad som produktionslokaler, industrikontor eller lager m.m.

Allmänna råd:

Normalt bör garageutrymmen inrymda i industribyggnad hänföras till lager m.m. och laboratorielokaler till industrikontor. Bostadslägenheter, inrymda i industribyggnad, bör klassindelas som industrikontor.

2.1.2 Storlek

Enligt 11 kap. 4 § FTL bestäms storleken med hänsyn till värderingsenhetens yta.

Allmänna råd:

En industribyggnads storlek bör anges i kvm lokalarea (LOA) enligt Svensk Standard (SS 02 10 53).

2.1.3 Ålder

Enligt 11 kap. 4 § FTL ger värdefaktorn ålder uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av om till- eller ombyggnader samt tidpunkten för dessa.

Allmänna råd:

Har till- eller ombyggnad inte skett efter 1999 bör det vid allmän fastighetstaxering (AFT) 2000 eller det vid senaste års särskilda fastighetstaxering (SFT) bestämda värdeåret bibehållas vid AFT 07, om denna värdeårsbestämning inte visas vara felaktig.

Har till- eller ombyggnad skett efter 1999 och detta inte beaktats vid SFT, bör en omprövning av värdeåret ske med utgångspunkt från de efter år 1999 nedlagda kostnaderna och det vid AFT 00 bestämda värdeåret, om värdeårsbestämningen vid AFT 00 eller nedlagda kostnader inte visas leda till felaktigt resultat.

Har nytaxering skett efter 2000 och har till- eller ombyggnad skett efter nytaxeringen, bör på motsvarande sätt kostnaderna för dessa byggnadsarbeten och det värdeår som bestämts vid nytaxeringen normalt läggas till grund för värdeårsbestämningen vid AFT 07.

Vad som sagts om till- eller ombyggnad bör också gälla i fråga om andra åtgärder som förlänger byggnadens livslängd.

Då en byggnads värdeår skall bestämmas bör byggnadens livslängd bestämmas som om normala reparations- och underhållsåtgärder gjorts på byggnaden med utgångspunkt från nybyggnadsåret. Vid sammanvägningen av nybyggnadsår och ombyggnadsår bör därför inte ingå kostnader som avser normalt underhåll av den ursprungliga byggnaden. Även om denna har ett kraftigt eftersatt underhåll bör man bortse från kostnader för att uppnå ett normalt underhållsläge för byggnaden. Underhållskostnader bör däremot beaktas bara till den del de klart förlänger byggnadens återstående livslängd.

Ombyggnadstillägg

För till- och ombyggda industribyggnader bör en jämkning av värdeåret bestämmas med hänsyn till åsatt värdeår och ett ombyggnadstillägg avseende ett beräknat antal år. Genom ombyggnadstillägget beaktas omfattningen och tidpunkten för till- eller ombyggnaderna. Ombyggnadstillägget bör avse den ökning av byggnadens återstående livslängd som till- och ombyggnaderna ger.

SKV A 2006:9

Omfattningen av till- eller ombyggnad bör hänföras till en av nedanstående tre grupper med hänsyn till till- eller ombyggnadskostnadens storlek i förhållande till nybyggnadskostnaden för en industribyggnad vid tiden för till- eller ombyggnaden.

Grupp 1:

Till- och ombyggnadskostnaden överstiger 70 procent av nybyggnadskostnaden.

Grupp 2:

Till- och ombyggnadskostnaden utgör 20-70 procent av nybyggnadskostnaden.

Grupp 3:

Till- och ombyggnadskostnaden understiger 20 procent av nybyggnadskostnaden.

För beräkning av nybyggnadskostnaden vid tidpunkten för till- eller ombyggnaden bör följande belopp avseende nybyggnadskostnader för ordinära industribyggnader användas.

År	Produktionslokaler (kr/kvm lokalarea)	Industrikontor (kr/kvm lokalarea)	Lager m.m.(kr/kvm lokalarea)
1950-59	500	500	400
1960-64	600	700	500
1965-69	700	900	600
1970-74	1 100	1 100	900
1975-76	1 500	1 500	1 200
1977-78	1 900	2 300	1 500
1979-80	2 400	3 200	1 900
1981-82	2 800	4 000	2 200
1983-84	3 400	4 600	2 700
1985-86	4 000	5 500	3 300
1987-88	4 300	5 900	3 500
1989	4 700	6 500	3 900
1990	5 600	7 700	4 600
1991-93	5 900	8 100	4 900
1994-96	6 100	8 200	5 000
1997	6 100	8 400	5 100
1998	6 300	8 700	5 300
1999	6 500	8 900	5 400
2000	6 800	9 300	5 700
2001	6 900	9 600	5 800
2002	7 100	9 800	6 000
2003	7 300	10 000	6 100

År	Produktionslokaler (kr/kvm lokalarea)	Industrikontor (kr/kvm lokalarea)	Lager m.m.(kr/kvm lokalarea)
2004	7 500	10 400	6 300
2005	7 800	10 700	6 500
2006	8 100	11 200	6 800

I ovanstående nybyggnadskostnader ingår inte mervärdesskatt eller omsättningsskatt men däremot ränta under byggtiden. Till- och ombyggnadskostnader bör bestämmas på motsvarande sätt.

För till- eller ombyggda industribyggnader inom ovan nämnda tre grupper bör jämkning av värdeåret mot bakgrund av omfattningen av till- eller ombyggnader ske på följande sätt:

Grupp 1:

Värdeåret bör bestämmas till till- eller ombyggnadsåret.

Grupp 2 :

Värdeåret bör bestämmas genom att det värdeår industribyggnaden skulle ha haft om den inte varit föremål för till- eller ombyggnad ökas med ett ombyggnadstillägg. Detta beräknas med ledning av till- eller ombyggnadernas omfattning och bör inte göras så stort att värdeåret blir lika med till- eller ombyggnadsåret.

Grupp 3:

Värdeåret ändras inte.

Tillbyggnad

Vid bestämmandet av kostnaderna för en tillbyggnad bör tillses att kostnaderna för tillbyggnaden inte beräknas högre än vad en nybyggnad av motsvarande utrymme skulle ha kostat.

Vid tillbyggnad av likvärdiga utrymmen kan nybyggnadsåret och tillbyggnadsåret enklast vägas samman med ledning av storleken av ytorna av den gamla och den nya delen. Om däremot ursprungsbyggnadens och tillbyggnadens ytor inte är likvärdiga, bör sammanvägningen ske med ledning av normalkostnaderna under tillbyggnadsåret att nyuppföra den nya och den gamla delen av byggnaden.

Ombyggnad

Underhållsåtgärder och ombyggnad avseende endast inredningsdetaljer, som inte förlänger byggnadens återstående livslängd, bör inte påverka värdeårsbestämningen, oavsett om avkastningsförmågan ökar.

SKV A 2006:9

En ombyggnad, som innebär att berörda byggnadsdelar förnyas till 100 procent, kan i princip behandlas som en tillbyggnad, där nybyggnadsåret får gälla för ej ombyggda delar och ombyggnadsåret för de övriga delarna.

Vid ombyggnad som endast innebär en viss förnyelse av byggnaden bör ombyggnadskostnaden i princip anses svara mot skälig andel av normal byggnadskostnad för de ombyggda delarna. En sådan andel kan uppskattas mot bakgrund av vilka byggnadselement som återstår från nybyggnadsåret och vilka byggnadselement som tillkommit vid ombyggnaden.

2.1.4 Standard

Enligt 11 kap. 4 § FTL bestäms standarden för en värderingsenhet bestämmas med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning.

Allmänna råd:

Produktionslokaler

I fråga om produktionslokaler sker klassificeringen i fyra standardklasser med ledning av den beskrivning som redovisas nedan samt med stöd av beräknade standardpoäng. Klassificeringen bör i princip hänföras till de möjligheter att bedriva normal industriproduktion som föreligger i produktionslokalerna i fråga.

Med normal industriproduktion bör avses såväl tillverkning som lagerhantering inom områden som mekanisk verkstadsindustri, träförädlingsindustri, lätt tillverkningsindustri, etc.

Till mycket enkel standard bör hänföras produktionslokaler med mycket ogynnsamma förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. besvärande tillfartsförhållanden, produktion i flera våningsplan, låg takhöjd, ogynnsamma dagsljusförhållanden, små avstånd mellan bärande element som begränsar lokalens utnyttjande, ingen uppvärmning eller ventilation etc.

Till enkel standard bör hänföras produktionslokaler med begränsade förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. besvärande tillfartsförhållanden, produktion i flera våningsplan, låg eller relativt låg takhöjd, endast enklare ventilation etc.

Till normal standard bör hänföras produktionslokaler med tillfredsställande förutsättningar för normal industriproduktion.

Till hög standard bör hänföras produktionslokaler med goda eller mycket goda förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. goda tillfartsförhållanden, produktion i ett eller två plan, gynnsam takhöjd,

relativt stort avstånd mellan bärande element som begränsar byggnadens inre utnyttjande etc.

SKV A 2006:9

Som stöd för standardklassificeringen av produktionslokaler bör den standardpoäng utnyttjas som redovisas för lokalen i fråga. Med standardpoäng avses därvid summa standardpoäng för produktionslokalen där poängen bedömts för var och en av tio standardfrågor enligt deklarationsblanketten.

Följande poängtabell bör ligga till grund för poängsättningen

1. Tillfartsförhållanden

Mindre goda:	Kan nås med endast mindre (2-axliga) lastfordon. Vissa trånga passager etc.	1 poäng
Normala:	Kan nås med normala (2-3-axliga) lastfordon även med mindre släp etc.	2 poäng
Goda:	Kan nås med större last fordon, trailer, godsvagn eller liknande	3 poäng

2. In- och utlastningsförhållanden

Mindre goda:	Endast enklare hiss till produktionslokaler i övre plan eller liknande	0 poäng
Normala:	Lastkaj eller liknande i markplanet, s.k. industrihiss eller liknande till eventuella övre plan etc.	1 poäng
Goda:	Markplan med lastkaj, körramp till eventuella övre plan eller liknande	2 poäng

3. Antal våningsplan i produktionsenheten

Tre eller flera:	0 poäng
Två:	2 poäng
Ett:	3 poäng

4. Dagsljusförhållanden

Mindre tillfredsställande:	Produktionslokaler med begränsat dagsljusinsläpp genom vägg- eller takplacerade fönster	0 poäng
Tillfredsställande:	Produktionslokaler med tillfredsställande dagsljusinsläpp	3 poäng
Goda:	Produktionslokaler med goda dagsljusförhållanden, ombyggnad till kontor möjlig (ljusinsläpp företrädesvis genom väggplacerade fönster)	5 poäng

5. Fri takhöjd under bärande balk

Mindre än 3,5 m.	0 poäng
3-5-6,0 m.	3 poäng
Mer än 6,0 m.	5 poäng

SKV A 2006:9

6. Bärande element

Avstånd mellan bärande element som begränsar byggnadens inre utnyttjande:

Mindre än 6 m	0 poäng
6 m eller mer	5 poäng

7. Maximal golvbelastning

Mindre än 500 kg/kvm	0 poäng
500-1 500 kg/kvm	1 poäng
Mer än 1 500 kg/kvm	3 poäng

8. Uppvärmning

Nej:	Möjligheter till uppvärmning saknas. 0 poäng Värmepanna eller varmluftsinsblåsning ej installerad
Ja:	El-, fjärr- eller egen centralvärme eller 5 poäng varmluftsinsblåsning installerad

9. Elinstallation

Mindre än 100 ampere:	0 poäng
100-200 ampere:	1 poäng
Mer än 200 ampere:	2 poäng

10. Ventilation

Ventilation saknas, självdragsventilation eller frånluftsventilation:	0 poäng
Från- och tilluftsventilation:	2 poäng
Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning, komfortkyla, lufttemperering eller liknande:	5 poäng

Industrikontor

I fråga om industrikontor bör klassificeringen i de tre standardklasserna ske med ledning av följande beskrivning:

Till enkla industrikontor bör hänföras kontor med enkel golvbeläggning, skärmväggar av träfiberplattor eller liknande, låg belysningsstandard, ingen mekanisk ventilation, låg standard i våtutrymmen, dvs. enklare golv och väggbeklädnad och enkel sanitär utrustning etc.

Till normala industrikontor bör hänföras kontor med golvbeläggning av enklare textil-, linoleum- eller plastmatta, regelväggar med gipsplattor eller liknande, mekanisk ventilation, god belysningsstandard, tillfredsställande standard i våtutrymmen, dvs. golv- och väggbeklädnad av modernt slag och tillfredsställande sanitär utrustning etc.

Till högklassiga industrikontor bör hänföras kontor med textil-, linoleum- eller plastmatta av högre kvalitet, parkett eller likvärdig golvbeläggning, möjlighet till tempererad luft och hög belysningsstandard, hög standard i våtutrymmen, dvs. golv- och väggbeklädnad av modernt slag och högklassig sanitär utrustning etc.

Lager m.m.

I fråga om lager m.m. bör klassificeringen i de fem standardklasserna ske med ledning av följande beskrivning:

Till mycket enkel standard hänförs lager av typ f.d. ekonomibyggnad etc. liksom byggnader med mycket enkla väggar, utan eller med mycket enkel belysning etc.

Till enkel standard hänförs lager m.m. av typ kallförråd, enkla oisolerade byggnader med låg takhöjd, låg bjälklagsbärighet, enkla väggar, låg belysningsstandard och utan särskild ventilationsutrustning etc.

Till normal standard hänförs lager m.m. i isolerade byggnader med godtagbar planlösning, tillfredsställande takhöjd och bjälklagsbärighet, mekanisk ventilation, tillfredsställande belysning och lastningsförhållanden etc.

Till hög standard hänförs lager m.m. i isolerade byggnader med stora friytor, normal eller hög takhöjd, hög bjälklagsbärighet, god ventilation och belysning, direktinfart eller lastkaj etc.

Till mycket hög standard hänförs utpräglade s.k. höglager, moderna lager med stort inslag av automatiserad hantering etc.

2.2 Klassificering av värdefaktorer vid produktionskostnadsberäkning

2.2.1 Återanskaffningskostnad

Med återanskaffningskostnad avses enligt 5 kap. 6 § andra stycket FTL kostnaden för att under andra året före taxeringsåret uppföra en motsvarande anläggning. Kostnaden kan bestämmas antingen genom en beräkning grundad på erfarenheter om byggkostnadernas storlek detta år, eller genom en omräkning av den faktiska byggkostnaden med en omräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar ändringen i byggkostnad mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret.

Allmänna råd:

SKV A 2006:9

Faktisk byggkostnad

I de faktiska byggkostnaderna bör ingå samtliga kostnader för att uppföra en motsvarande anläggning oavsett finansieringsformen. Mervärdesskatt bör medräknas till den del som är effektiv.

De faktiska byggnadskostnaderna bör således bestämmas inklusive, vid tidpunkten för uppförandet, eventuella statsbidrag eller andra former av bidrag eller stöd (räntefria lån etc.) som kan ha utgått för att uppföra anläggningen i fråga. Under nivååret utgående generella bidrag för aktuell typ av anläggning bör därefter avräknas.

Erfarenhetstal

Vid utnyttjande av erfarenhetstal beträffande byggnads-kostnaden bör återanskaffningskostnaden beräknas för varje värderingsenhet som produkten av rekommenderade erfarenhetstal och byggnadens storlek (lokalarea, bruttovolym eller annat storleksmått).

För att beräkna återanskaffningskostnaden för normala industrikontor kan ett erfarenhetstal om 9 000-12 000 kr/kvm lokalarea användas.

Återanskaffningskostnaden för silobyggnader kan beräknas efter en schablon av 2 100 kr/lagringston. Lagringskapaciteten anges i ton vete med en densitet 0,78.

Vid taxering av mobilmaster bör följande erfarenhetstal användas vid beräkning av återanskaffningskostnad för torn respektive master.

Typ av konstruktion	Erfarenhetstal i 2005-års kostnadsnivå (kr)
Torn, 36 m (konstruktion utan stagning)	300 000
Mast, 60 m (konstruktion med stagning)	330 000

Metodval

Den faktiska byggkostnaden bör användas som grund för beräkningen av återanskaffningskostnaden för byggnader som uppförts efter 1990, om kostnaden är känd och anledning inte finns till antagande att den är onormal. För andra byggnader bör erfarenhetstal användas, om sådana finns för den aktuella typen av byggnader.

3 Klassificering av värdefaktorer för tomtmark

SKV A 2006:9

3.1 Storlek

Med storlek avses enligt 12 kap. 5 § första stycket FTL värderingsenhetens tomtmarksareal. Om särskilda skäl föreligger skall dock avses den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för. Byggrätten för bebyggda tomter bestäms i första hand till storleken av befintlig byggnad, jfr 7 kap. 10 § FTL.

Allmänna råd:

Om uppgift om byggrätt saknas, får bruttoarean uppskattas med ledning av den sammanlagda lokalarean. Bruttoarean bör bestämmas till 1,25 x den sammanlagda lokalarean.

Om enligt gällande detaljplan tillåten byggrätt skulle ge ett väsentligt högre värde än den utnyttjade byggrätten, bör byggrätten bestämmas till storleken av den enligt planen tillåtna, under förutsättning att planen hade genomförandetid kvar vid taxeringsårets ingång.

Värdet enligt gällande detaljplan bör anses vara väsentligt högre än den utnyttjade byggrätten, då det med 20 procent överstiger det värde tomten har med en byggrätt, som överens-stämmer med befintlig byggnad.

Med yta för lokaler bör avses lokalarea enligt Svensk Standard (SS 02 10 53).

För obebyggda tomter bör byggrätten bestämmas till storleken av den enligt gällande detaljplan tillåtna byggrätten. Finns inte gällande detaljplan, bör byggrätten bestämmas i första hand utifrån aktuellt bygglov eller förhandsbesked om sådant föreligger. I andra hand får byggrätten uppskattas med ledning av den för värdeområdet sannolika exploateringsgraden, dvs. förhållandet mellan bedömd byggrätt och tomtareal.

Har tomten tidigare varit bebyggd, bör byggrätten under de fem första åren efter byggnadens rivning bestämmas till minst den byggrätt som tidigare var utnyttjad.

När byggrätten bestäms med ledning av gällande detaljplan och uppgifterna om byggrätten i planen uttrycks i våningsyta bör denna bedömas motsvara bruttoarean (för våningar ovan mark).

Värdering av mark till 3D-fastighet

SKV A 2006:9

Vid värdering av mark till industribyggnad eller övrig byggnad som utgör s.k. tredimensionell (3D) fastighet eller 3D-fastighetsutrymme bör markvärdet beräknas utifrån gällande riktvärdeangivelse angiven i kronor per kvadratmeter tomtmark. Markvärdet bör proportioneras mellan den traditionella fastigheten och 3D-fastigheten genom en jämförelse av byggrätten för respektive fastighet.

4 Justering för säregna förhållanden

4.1 Allmänt

Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, skall enligt 7 kap. 5 § FTL ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden.

Föreligger för taxeringsenhet sådant påtagligt säreget förhållande som anges i 7 kap. 5 § FTL skall detta enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

Allmänna råd:

Justeringen bör redovisas på den värderingsenhet till vilken justeringsanledningen närmast kan härledas.

I det fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen redovisas på den mest värdefulla värderingsenheten.

4.2 Industribyggnad

Eftersatt underhåll

Allmänna råd:

Justeringen bör ske med hänsyn till den hyra till vilken byggnaden kan tänkas bli uthyrd i befintligt skick.

Konstruktionsfel och byggsador

Allmänna råd:

Om skadan är av sådan art att byggnaden inte kan fylla sin funktion utan att skadan åtgärdas bedöms justeringen till i storleksordningen 60-80 procent av kostnaden.

Om skadan däremot kan tolereras under viss tid och byggnaden används i skadat skick, bör justeringen uppskattas till 10-50 procent av kostnaderna för att åtgärda skadan. Den lägre siffran bör användas i områden med låga värdenivåer och den högre i områden med höga värdenivåer sett i landet som helhet.

Överloppsbyggnader och rivningsobjekt

Allmänna råd:

Justering för säregna förhållanden kan aktualiseras för s.k. överloppsbyggnader dvs. byggnader som inte längre utnyttjas för sitt ändamål och som står tomma och inte kan förväntas komma till användning inom 3-5 år. Justeringens storlek får bestämmas från fall till fall. Om det är uppenbart att byggnaderna inte kommer till användning inom överskådlig tid oavsett ändamål kan byggnadsvärdet behöva reduceras till 0.

För att en värderingsenhet skall förutsättas ha ett negativt värde som belastar taxeringsenheten i övrigt bör krävas dels att föreläggande om rivning meddelats eller en rivning av andra skäl är nödvändig och måste ske inom kort, dels att rivningskostnadernas storlek är utredd.

Justeringens storlek bör uppskattas till 30-50 procent av i 2005-års kostnadsnivå beräknade rivningskostnader. Det lägre procenttalet bör utnyttjas i områden med låga värdenivåer och det högre i områden med höga värdenivåer sett över landet som helhet.

Silobyggnader

Allmänna råd:

Om en spannmålssilo saknar rensnings- och torkningsutrustning bör byggnadsvärdet justeras ned med 20-30 procent av värdet i ojusterat skick.

Om en spannmålssilo belägen i ortstyp 1 saknar möjlighet till direkt lastning och lossning av fartyg med en lastkapacitet om minst 10 000 ton bör byggnadsvärdet justeras ned med 20 procent av värdet i ojusterat skick. Detsamma bör gälla en spannmålssilo belägen i ortstyp 2 om möjlighet saknas till direkt lastning och lossning av fartyg med en lastkapacitet om minst 1 000 ton.

Avvikande vakansgrad

Allmänna råd:

Med vakansgrad får förstås det hyresbortfall som uppkommer genom att byggnaden står helt eller delvis tom. Hyresbortfallet bör anges i procent av värdefaktorn hyra för värderingsenheten. Avvikande vakansgrad bör beräknas som vakansgrad för värderingsenheten minus den genomsnittliga vakansgraden för industrilokaler inom värdeområdet.

SKV A 2006:9

Justeringsbeloppet kan beräknas med ledning av nedanstående tabell.

Tabell över justeringsbelopp vid olika avvikande vakansgrad.

Justeringsstorlek (angett som multipler av värdefaktorn hyra)

Avvikande vakansgrad, %	Anpassningstid 1 år	Anpassningstid 2 år	Anpassningstid 4 år	Anpassningstid 6 år
20-30	-	0,10H	0,2H	0,2H
31-40	-	0,12H	0,3H	0,3H
41-50	-	0,15H	0,4H	0,5H
51-60	0,10H	0,25H	0,5H	0,7H
61-70	0,15H	0,35H	0,6H	0,9H
71-80	0,20H	0,45H	0,8H	1,2H
81-90	0,25 H	0,55H	1,0H	1,7H
91-100	0,35H	0,70H	1,3H	2,3H

Om erforderlig tid för att nedbringa vakansgraden till den genomsnittliga bedöms vara en annan än den som ligger till grund för de allmänna råden bör justeringen anpassas härtill. Om t.ex. tiden för att nedbringa vakanserna överstiger 6 år kan justering aktualiseras vid lägre avvikande vakansgrad än 20 procent

4.3 Tomtmark

Lång väntetid

Allmänna råd:

Förutsättningen för angivna riktvärden bör vara att marken är omedelbart bebyggbar. Vid längre väntetid bör en justering aktualiseras. Denna bör bestämmas med ledning av nedanstående tabell över exploateringsfaktorer.

Fördröjd exploatering

Allmänna råd:

Bedömning av justeringens storlek bör ske med ledning av förväntad väntetid och exploateringstid. Med väntetid bör avses tiden innan exploateringen kan beräknas börja. Med exploateringstid bör avses tiden under vilken exploatering kan beräknas pågå. Både väntetid och exploateringstid bör bestämmas i hela kalenderår utifrån de förutsättningar som förelåg vid taxeringsårets ingång.

Justeringens storlek bör bestämmas genom att de riktvärden som fastställts för tomtmark multipliceras med en exploateringsfaktor. Exploateringsfaktorn bör för hela riket bestämmas enligt följande tabell.

SKV A 2006:9

Tabell över exploateringsfaktorer

Exploateringstid, år	Exploatering pågår	Väntetid, beräknad från taxeringsårets ingång i hela år				
		1	2-3	4-5	6-10	>10
1	0,95	0,90	0,85	0,75	0,65	0,45
2-3	0,90	0,85	0,80	0,75	0,60	0,45
4-5	0,85	0,85	0,80	0,70	0,60	0,40
6-10	0,80	0,75	0,70	0,65	0,55	0,40
> 10	0,70	0,65	0,60	0,55	0,45	0,30

Dessa allmänna råd tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering år 2007 och därefter vid fastighetstaxering till och med 2012.