



Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av hyreshus- och ägarlägenheter vid 2013 års allmänna fastighetstaxering.

SKV A 2012:12
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 31 augusti 2012

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

- dels* riktvärdeangivelser för varje värdeområde avseende hyreshus och ägarlägenheter och tomtmark till dessa¹,
- dels* värden i tomtvärdetabellen för tomtmark till hyreshus och ägarlägenheter på sätt som framgår av *bilaga 1*,
- dels* relativa kapitaliseringsfaktorer för bostäder och lokaler i HK-tabellen på sätt som framgår av *bilaga 2*,
- dels* rekommenderade genomsnittshyror för bostäder, kontorslokaler och butiker²,
- dels* övriga grunder för taxeringen och värdesättningen enligt följande.

1 Värderingsenhet avseende hyreshus och ägarlägenheter

Av 6 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, framgår bl.a. att varje hyreshus och ägarlägenhet med värde av minst 50 000 kr ska utgöra en värderingsenhet. Är ett hyreshus inrättat för både bostäder och lokaler ska enligt 6 kap. 3 § första stycket FTL bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter. Enligt 6 kap. 3 § tredje stycket FTL får indelning av bl.a. hyreshus ske i två eller flera värderingsenheter om det underlättar värderingen. Av 2 kap. 3 § första stycket FTL framgår att byggnadstypen ska bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

Allmänna råd:

Byggnad under uppförande

För hyreshus under uppförande bör bostadsdel och lokaldel utgöra skilda värderingsenheter.

¹ Riktvärdekartorna uteslutna här. De finns tillgängliga hos Skatteverket och på Skatteverkets hemsida, www.skatteverket.se

² Genomsnittshyrorna uteslutna här. De finns tillgängliga hos Skatteverket och på Skatteverkets hemsida, www.skatteverket.se.

SKV A 2012:12

Del av hyreshus som inte täcks av definitionen

För utrymmen inrättade och använda som industribyggnad, övrig byggnad eller specialbyggnad och som inryms i ett hyreshus bör värdefaktorn lägenhetstyp bestämmas till lokal. I första hand bör sådana utrymmen ingå i samma värderingsenhet som hyreshusets övriga lokaler. Om byggnadsdelen inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaler föreskrivna värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säregna förhållanden.

2 Klassificering av värdefaktorer för hyreshus och ägarlägenheter

2.1 Lägenhetstyp

Av 9 kap. 3 § FTL framgår bl.a. att värdefaktorn lägenhetstyp ska bestämmas med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler.

Av 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken (1970:994) framgår att med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Av 2 kap. 3 § första stycket FTL framgår att byggnadstypen ska bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

Allmänna råd:

Som lokal bör indelas utrymmen som används för hotell- och pensionatsrörelse, varmed avses yrkesmässig verksamhet med ändamål att tillhandahålla tillfällig möblerad bostad. Bostad bör inte anses vara använd i hotell- eller pensionatsrörelse då bostaden tillhandahålls som ett led i verksamhet för vård, tillsyn, utbildning eller uppfostran.

När lägenhet som används viss tid av året för privat bruk och annan tid av året uthyrs för hotellverksamhet, bör det användningssätt som motsvarar den övervägande delen av hyran vara styrande för klassificeringen.

2.2 Hyra avseende bostäder och lokaler

Av 9 kap. 3 § 3 stycket FTL framgår att med hyra avses bruksvärdehyra för bostäder och marknadsmässig hyra för lokaler. Hyran ska för värderingsenhet bestämmas med hänsyn till den genomsnittliga hyresnivån under andra året före taxeringsåret.

Av 9 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2013 års allmänna fastighetstaxering (SKVFS 2012:9), framgår att hyran för ett senare år ska användas. I sådana fall ska det senare årets hyra omräknas till 2011 års nivå.

Allmänna råd:

För sådana bostäder och lokaler som

1. innehas med bostadsrätt
2. är andelslägenheter
3. disponeras av ägaren eller av honom närstående
4. varit outhyrda under hela eller del av året eller för vilka hyresrabatter utgår

5. har en hyra som har överenskommit mellan parter med intressegemenskap, internhyra,

bör bruksvärdehyra respektive marknadsmässig hyra bestämmas till vad som gäller för likvärdiga bostäder och lokaler i värdeområdet (jämförelsehyra). Detta bör gälla om hyran av andra skäl uppenbart avviker från bruksvärdehyra eller marknadsmässig hyra.

Jämförelsehyra bör bestämmas med ledning av

1. i första hand hyresnivån för likvärdiga bostäder och lokaler inom hyreshuset
2. i andra hand hyresnivån för bostäder och lokaler i närliggande hyreshus när en tillförlitlig jämförelse kan ske eller
3. i tredje hand beslutade av Skatteverket rekommenderade genomsnittshyror.

I sista hand bör jämförelsehyra bestämmas med ledning av de nivåer som anges i nedanstående tabell. När underlag för bedömning av lokalhyra inte finns tillgängligt för nedan angivna lokaltyper, bör hyresnivån för dessa bedömas med ledning av nedanstående nivåer. Nivåerna är angivna i förhållande till marknadsmässig hyra för kontorslokaler i värdeområdet (genomsnittshyran). Nivåerna förutsätter för lokaltypen normal standard och avser enbart värdeområden där inte särskilt hyresområde för butik finns.

Lokaltyp	Relativ hyra %
Stormarknad (större lagerliknande lokal)	80
Möbelförsäljning	80
Butiker under mark	50
Övriga lokaler under mark	40
Parkeringshus och garage under mark	30
Garage i markplan	30
Lager	60
Motionslokaler	70
Bilhandel	70
Verkstadslokaler	60
Bibliotek	90
Bio, konferenslokaler, större samlingslokaler	70

Då redovisad hyra för bostäder respektive lokaler avser hyresnivån 2012 bör hyran räknas om till 2011 års nivå med omräkningstalet 1,0.

2.3 Ålder

Av 9 kap. 3 § fjärde stycket FTL framgår att värdefaktorn ålder ger uttryck för värderingsenhetens sannolika återstående livslängd och anges genom ett värdeår och, om särskilda skäl föreligger, genom återstående nyttjandetid. Värdeåret bestäms med hänsyn till värderingsenhetens nybyggnadsår, omfattningen av till- och ombyggnader samt tidpunkten för dessa. Om en byggnad indelas i flera värderingsenheter ska samma värdeår bestämmas för dessa.

Allmänna råd:

Har till- eller ombyggnad skett 2011 eller tidigare utan att detta har beaktats vid taxering bör en förnyad bestämning av värdeåret ske. Vad som sagts om till- eller ombyggnad bör gälla också i fråga om andra åtgärder som förlänger byggnadens livslängd. Med sådana andra åtgärder avses omläggning av tak, fasadrenovering, installation av hiss, energieffektivisering och t.ex. byte till mer energisnåla fönster samt installation av värmepumpar.

Utgångspunkten vid bestämmandet av värderingsenhetens värdeår bör vara att normala reparations- och underhållsåtgärder vidtagits. Reparations- och underhållsåtgärder bör endast beaktas till den del de förlänger värderingsenhetens återstående livslängd. Även om denna värderingsenhet har ett kraftigt eftersatt underhåll bör man bortse från kostnader för att uppnå ett normalt underhållsläge för byggnaden. Underhållskostnader bör däremot beaktas till den del de klart förlänger byggnadens återstående livslängd. Evakueringskostnader och hyresförluster till följd av ombyggnaden bör inte beaktas som ombyggnadskostnader. Detta bör även gälla kostnader för att avhjälpa sådana byggnadstekniska fel och brister som inte är att jämföras med modernisering.

Ombyggnadstillägg

Med ombyggnadstillägg avses den ökning av ett hyreshus (sannolika) återstående livslängd som uppkommer med hänsyn till gjorda om- och tillbyggnader. Genom ombyggnadstillägget beaktas omfattningen och tidpunkten för till- eller ombyggnaderna.

Till- eller ombyggnadskostnadens storlek i förhållande till nybyggnadskostnad

Omfattningen av till- eller ombyggnad bör hänföras till en av nedanstående tre grupper med beroende på till- eller ombyggnadskostnadens storlek i förhållande till nybyggnadskostnaden för ett hyreshus 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.

SKV A 2012:12

Nybyggnadskostnader

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

År	Kr/kvm boarea/lokalarea
1950-59	500
1960-64	700
1965-69	900
1970-74	1 100
1975-76	1 500
1977-78	2 300
1979-80	3 200
1981-82	4 100
1983-84	5 000
1985-86	6 000
1987-88	6 500
1989	7 000
1990	8 500
1991-93	9 000
1994-96	9 200
1997	9 400
1998	9 700
1999	9 800
2000	10 300
2001	10 700
2002	11 000
2003	11 400
2004	11 600
2005	12 000
2006	12 500
2007	13 400
2008	14 200
2009	14 400
2010	14 800
2011	15 200
2012	15 300

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 hyreshus inom ovan nämnda tre grupper bör värdeåret bestämmas på följande sätt:

SKV A 2012:12

- Grupp 1: Värdeåret bör bestämmas till till- eller ombyggnadsåret.
- Grupp 2: Värdeåret bör bestämmas med beaktande av att det värdeår hyreshuset skulle ha haft om det inte varit föremål för till- eller ombyggnad ändras med beaktande av kostnad och år för till- och ombyggnad (ombyggnadstillägg). Ombyggnadstillägget bör beräknas med ledning av att kostnaden för till- och ombyggnader ställs i relation till kostnaden för att uppföra motsvarande ny byggnad.
- Grupp 3: Värdeåret bör bestämmas till senaste gällande värdeår för värderingsenheten.

Tillbyggnad

Kostnaderna för en tillbyggnad bör inte beräknas till ett högre värde än vad en nybyggnad av motsvarande utrymme skulle ha kostat.

Vid tillbyggnad av utrymmen som är likvärdiga med befintlig byggnad bör ny- och tillbyggnadsåret vägas samman med hänsyn till ytorna av den gamla och den nya delen. Då den befintliga byggnaden och tillbyggnaden inte är likvärdiga, bör sammanvägningen ske med ledning av normalkostnaderna under tillbyggnadsåret för att nyuppföra den nya och den gamla delen av byggnaden.

Ombyggnad

Underhålls- och ombyggnadsåtgärder avseende endast inredningsdetaljer, som inte förlänger byggnadens återstående livslängd, bör inte påverka värdeårsbestämningen, även om avkastningsförmågan ökar.

En ombyggnad som innebär att berörda byggnadsdelar förnyas i sin helhet, får behandlas som en tillbyggnad, varvid nybyggnadsåret får gälla för ej ombyggda delar och ombyggnadsåret för de övriga delarna.

3 Klassificering av värdefaktorer för tomtmark för hyreshus och ägarlägenheter

3.1 Storlek

Av 12 kap. 4 § andra stycket FTL framgår att med värdefaktorn storlek avses värderingsenhetens byggrätt i kvadratmeter. Av 3 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter vid 2013 års allmänna fastighetstaxering (SKVFS 2012:9) framgår att med byggrätt för hyreshus och ägarlägenheter avses den rätt som finns att uppföra en ny byggnad på värderingsenheten. Byggrätt ska anges i kvadratmeter bruttoarea ovan mark. Bruttoarean mäts enligt Svensk Standard (SS) 21054:2009. Med ovan mark avses att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 meter över omgivande markyta.

Av 7 kap. 10 § FTL framgår att vid värdering av tomtmark ska bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående markanvändningen, såvida inte annan markanvändning är tillåten enligt en detaljplan och marken därigenom får ett väsentligt högre värde.

Allmänna råd:

Byggrätt för bebyggda tomter

Då uppgift om storleken av byggrätten för en befintlig byggnad saknas, bör bruttoarean uppskattas med ledning av ytan av befintliga bostäder respektive lokaler. Bruttoarean bör normalt bestämmas till 1,25 x den sammanlagda ytan av bostäder (BOA) respektive 1,20 x den sammanlagda ytan av lokaler (LOA).

Värdet på den byggrätt som detaljplanen tillåter bör anses vara väsentligt högre än den utnyttjade byggrätten, då den tillåtna byggrätten är minst 20 procent större än den utnyttjade byggrätten.

Med yta för lokaler bör avses lokalarea enligt Svensk Standard (SS) 21054:2009.

I byggrätt för bebyggda tomter bör inräknas lägenhet där olika delar av lägenheten angränsar till markyta i olika nivåer och minst hälften av ytterväggarnas längd för lägenheten uppfyller kravet att golvet i närmast högre våning ligger mer än 1,5 meter över omgivande markyta.

Byggrätt för obebyggda tomter

Finns inte gällande detaljplan, bör värdefaktorn storlek (byggrättens storlek) för obebyggda tomtmark i första hand bestämmas utifrån aktuellt bygglov eller förhandsbesked. I andra hand bör byggrättens storlek 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 storleken av den byggrätt som tidigare varit utnyttjad.

När byggrätten bestäms med ledning av tillåten byggrätt enligt gällande detaljplan och uppgifterna om byggrätten i planen uttrycks i våningsyta bör tillåten våningsyta ovan mark bedömas motsvara bruttoarean för area ovan mark.

3.2 Typ av bebyggelse

Av 12 kap. 4 § tredje stycket FTL framgår att med värdefaktorn typ av bebyggelse avses det ändamål bebyggelsen på värderingsenheten är avsedd för, antingen bostäder eller lokaler.

Allmänna råd:

Typ av bebyggelse för bebyggda tomter

Klassificering av värdefaktorn typ av bebyggelse bör ske i enlighet med den befintliga typen av bebyggelse. Då tillåten typ av bebyggelse enligt gällande detaljplan skulle ge väsentligt

SKV A 2012:12

högre riktvärde för tomten än motsvarande riktvärde grundat på befintlig typ av bebyggelse, bör typ av bebyggelse bestämmas till den enligt planen tillåtna. Väsentligt högre värde bör anses föreligga när skillnaden i riktvärde för tomten uppgår till mer än 20 procent.

Typ av bebyggelse för obebyggda tomter

Klassificering av värdefaktorn typ av bebyggelse bör för obebyggda tomter ske i enlighet med gällande detaljplan tillåten typ av bebyggelse. Finns inte gällande detaljplan, bör typ av bebyggelse bestämmas till den för vilken tomten är avsedd enligt aktuellt bygglov eller förhandsbesked.

4 Säregna förhållanden

4.1 Allmänt

Av 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen, FTL, framgår följande. Föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdes bestämmande och som påtagligt inverkar på marknadsvärdet, ska ett med ledning av riktvärden bestämt värde justeras. Detta benämns justering för säregna förhållanden. Justeringen görs av taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde, beräknat enligt 4 § och utan beaktande av en storlekskorrektur enligt 4 a §.

Justeringens storlek ska motsvara 75 procent av den skillnad i marknadsvärde taxeringsenheten skulle ha med säregna förhållanden och värdet utan säregna förhållanden.

Påtaglig inverkan på marknadsvärdet ska anses föreligga när säregna förhållanden föranleder att det med ledning av riktvärden bestämda värdet höjs eller sänks med minst tre procent, dock minst 25 000 kronor.

Av 1 kap. 5 § andra stycket fastighetstaxeringsförordningen, FTF, framgår bl.a. följande. Föreligger för taxeringsenhet sådant påtagligt säreget förhållande som anges i 7 kap. 5 § FTL ska detta redovisas genom justering av riktvärdet för en eller flera värderingsenheter.

Allmänna råd:

Justeringen bör ske på den värderingsenhet till vilken justeringsanledningen närmast kan härledas. I det fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen göras på den värdefullaste värderingsenheten.

4.2 Justering av riktvärdet för hyreshus och ägarlägenheter

Allmänna råd:

Rivningskostnader

Justering av markvärde kan uppkomma till följd av kostnader för rivning av befintlig byggnad. Normal rivningskostnad för hyreshus i 2011 års värdenivå bör bedömas till 250 kr/kbm eller 700-1000 kr/kvm bruttoarea.

Eftersatt underhåll och konstruktionsfel

I det fall hyran har anpassats med hänsyn till det eftersatta underhållet bör inte någon justering göras. I annat fall bör justering ske med hänsyn till den hyra som byggnaden i befintligt skick kan tänkas bli uthyrd för. Då byggnad har sådana konstruktionsfel och byggsador att byggnaden inte kan fylla sin funktion utan att felen och skadorna åtgärdas bör justering ske med 40-80 procent av åtgärdskostnaderna. Då byggnaden kan användas i skadat skick, bör justering göras med 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.

Kulturhistoriskt intressanta hyreshus

För kulturhistoriskt intressanta byggnader kan justering bli aktuell på grund av eftersatt underhåll och förväntade onormala drifts- och underhållskostnader i framtiden. Justering kan också föranledas av särskilt beslutade restriktioner som binder ägaren vid att bevara huset, trots att det är ekonomiskt ofördelaktigt. Justeringar för nämnda förhållanden bör normalt ske då godtagbar dokumentation visats avseende det kulturhistoriskt önskvärda i att byggnaden bevaras .

Skyddsbestämmelser/skyddsföreskrifter

Skyddsbestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser kan, liksom skyddsföreskrifter vid en byggnadsminnesförklaring, påverka värdet genom dels högre underhålls- och driftskostnader, dels förlorad möjlighet att vidta om- eller tillbyggnad enligt gällande plan. Justering bör inte göras om större ersättningar utbetalas i den takt skyddsåtgärderna genomförs.

Avvikande vakansgrad

Justering bör göras för det hyresbortfall som uppkommer genom att en byggnad 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 lägenhetstypen i fråga inom värdeområdet.

Justeringsbelopp bör beräknas med ledning av nedanstående tabell.

Justeringsbelopp vid olika avvikande vakansgrad

Avvikande vakansgrad, %	Justeringens storlek (angett som multipler av värdefaktorn hyra)			
	Anpassnings-tid 1 år	Anpassnings-tid 2 år	Anpassnings-tid 4 år	Anpassnings-tid 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

SKV A 2012:12

Då tiden för att nedbringa vakanserna överstiger 6 år bör justering aktualiseras vid lägre avvikande vakansgrad än 20 procent.

4.3 Justering av riktvärdet för tomtmark

Allmänna råd:

Byggrätt avseende parkeringshus och liknande fall³.

Vid beräkning av värdet av byggrätt för mark som är bebyggd med parkeringshus bör riktvärdet justeras. Då bör värdet av byggrätt för parkeringshus anses förhålla sig till värdet av byggrätt för kontor i samma relation som den faktiska hyran för parkeringshus, vid normal beläggningsgrad, förhåller sig till motsvarande genomsnittshyra för kontor i värdeområdet. Riktvärdet för en tomt bebyggd med parkeringshus bör justeras i enlighet med en sådan beräkning. Detta förfarande kan tillämpas även i andra liknande fall. Med andra liknande fall bör förstås fall när tillåten byggrätt inte är bostäder eller kontors- eller butikslokaler samtidigt som hyresvärdet för dessa areor avviker med mer än 20 procent från den av Skatteverket rekommenderade marknadsmässiga hyran för kontorslokaler.

Väntetid och exploateringstid

Med väntetid bör avses tiden innan exploatering 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 gäller vid taxeringsårets ingång.

Justering för väntetid och exploateringstid bör göras med ledning av nedanstående tabell över exploateringsfaktorer. Justering bör göras med hänsyn till förväntad exploateringstid för ett markområde.

Justeringens storlek bör bestämmas till skillnaden mellan riktvärdet (för tomtmark till hyreshus och ägarlägenheter) och riktvärdet multiplicerat med exploateringsfaktorn enligt följande tabell.

Exploateringstid år	Exploatering pågåår	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

³Jfr Skatteverkets skrivelse den 2 mars 2006, dnr 131 15484-06/111

Avvikande butiksandel

I värdeområden där riktvärdeangivelsen förutsätter viss butiksandel, bör markvärdet för lokaler justeras när butiksandelen avviker från förutsättningen.

Då det finns framtaget markvärden som avser enbart kontorsanvändning respektive butiksanvändning bör justeringsbeloppet beräknas till skillnaden mellan riktvärdet och ett markvärde beräknat med ledning av aktuell fördelning på kontor och butiker. I övriga fall bör justeringsbeloppet beräknas med utgångspunkt i det totalvärde som anges för normfastigheten i tomtvärdetabellen under förutsättning att detta baseras på 100 procent kontorsanvändning. Med ledning härav kan justeringsbeloppet beräknas till skillnaden mellan riktvärdet och markvärde beräknat med beaktande av 100 procent kontorsanvändning multiplicerat med aktuell byggrätt.

Dessa allmänna råd tillämpas första gången vid allmän fastighetstaxering år 2013 och därefter vid särskild fastighetstaxering till och med 2015. De allmänna råden ersätter Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2009:18) om grunderna för taxeringen och värdesättningen vid 2010-2012 års fastighetstaxeringar av hyreshusenheter.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Tomas Algotsson
(Rättsavdelningen, Enhet 3)

TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL
HYRESHUS OCH ÄGARLÄGENHETER

Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1996 för bostäder kr/kvm boarea	Marknadsvärde tomtmark kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för bostäder	Marknadsvärde av bebyggd fastighet med värdeår 1996 för lokaler, kr/kvm lokalarea	Marknadsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler	Taxeringsvärde för tomtmark, kr/kvm bruttoarea byggrätt för lokaler
1 000	80	60	1 000	100	80
1 500	110	80	1 500	130	100
2 000	130	100	2 000	210	160
2 500	190	140	2 500	240	180
3 000	240	180	3 000	300	225
3 500	330	225	3 500	330	250
4 000	370	275	4 000	400	300
5 000	470	350	5 000	600	450
6 000	600	450	6 000	800	600
7 000	800	600	7 000	1 000	750
8 000	1 000	750	8 000	1 200	900
9 000	1 200	900	9 000	1 300	1 000
10 000	1 500	1 100	10 000	1 500	1 100
11 000	1 750	1 300	11 000	1 600	1 200
12 000	2 000	1 500	12 000	1 900	1 400
13 000	2 900	1 700	13 000	2 000	1 500
14 000	2 500	1 900	14 000	2 300	1 700
15 000	2 900	2 200	15 000	2 500	1 900
16 000	3 200	2 400	16 000	2 700	2 000
17 000	3 700	2 800	17 000	2 900	2 200
18 000	4 300	3 200	18 000	3 200	2 400
19 000	4 800	3 600	19 000	3 700	2 800
20 000	5 300	4 000	20 000	4 000	3 000
22 000	6 400	4 800	22 000	4 500	3 400
24 000	7 200	5 400	24 000	5 300	4 000
26 000	8 300	6 200	26 000	6 100	4 600
28 000	9 300	7 000	28 000	6 900	5 200
30 000	10 400	7 800	30 000	8 000	6 000
32 000	11 700	8 800	32 000	9 100	6 800
34 000	13 100	9 800	34 000	10 100	7 600
36 000	14 400	10 800	36 000	10 900	8 200
38 000	15 700	11 800	38 000	12 000	9 000
40 000	17 100	12 800	40 000	12 800	9 600
42 000	18 400	13 800	42 000	13 900	10 400
44 000	19 700	14 800	44 000	14 700	11 000
46 000	21 100	15 800	46 000	15 700	11 800
48 000	22 400	16 800	48 000	16 800	12 600
50 000	23 700	17 800	50 000	17 600	13 200
52 000	25 100	18 800	55 000	20 000	15 000
54 000	26 400	19 800	60 000	22 400	16 800
56 000	27 700	20 800	65 000	24 800	18 600
58 000	29 100	21 800	70 000	27 200	20 400
60 000	30 400	22 800	75 000	29 600	22 200
			80 000	32 000	24 000

Bilaga 2

RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR BOSTÄDER,
HK-tabel

Nivå-faktor	Värdeårsklass														
	29	30-49	50-59	60-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-93	94-97	98-00	01-03	04-06	07-09	10-
0,4-2,5	0,58	0,60	0,61	0,63	0,66	0,72	0,76	0,84	0,91	1,00	1,06	1,11	1,15	1,17	1,18
2,6-3,9	0,64	0,66	0,68	0,70	0,73	0,78	0,81	0,87	0,93	1,00	1,05	1,10	1,13	1,15	1,16
4,0-5,25	0,72	0,73	0,75	0,78	0,80	0,82	0,85	0,90	0,93	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,14
5,5-7,0	0,80	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	1,00	1,03	1,07	1,09	1,11	1,12
7,25-15,0	0,88	0,89	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,10

RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR LOKALER,
HK-tabel

Nivåfaktor	Värdeårsklass										
	29	30-49	50-59	60-69	70-77	78-85	86-93	94-99	00-05	06-10	11-
0,4-15,0	0,83	0,83	0,83	0,84	0,85	0,87	0,93	1,00	1,05	1,09	1,12