



Skatteverkets allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen vid 2013 års fastighetstaxering av industrierheter utom täktmark

SKV A 2012:10
Fastighetstaxering

Utkom från trycket
den 31 augusti 2012

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

dels riktvärdeangivelser för varje värdeområde avseende avkastningsvärderade industrier och tomtmark till dessa¹,

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 omräkningsfaktorer i IO-tabellen på sätt som framgår av *bilaga 5*,

dels grunderna för taxeringen och värdesättningen.

1 Värderingsenhet

1.1 Byggnad

Av 2 kap.3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, framgår att byggnadstypen ska bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnaden till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

Av 6 kap. 2 § FTL, framgår bl.a. att varje industribyggnad och övrig byggnad med värde av minst 50 000 kr ska utgöra en värderingsenhet.

Av 6 kap. 3 § andra stycket FTL framgår att är en industribyggnad som värderats med ledning av en avkastningsberäkning inrättad för mer än en lokaltyp ska delar som hänförs till olika lokaliteter utgöra skilda värderingsenheter. Särskild värderingsenhet behöver dock inte bildas för en lokalitet som omfattar mindre än tio procent av byggnadens totala yta och mindre än 250 kvadratmeter. Byggnader eller delar av olika byggnader som åsatts samma klassificeringsdata beträffande värdefaktorer lokalitet, standard och ålder får sammanföras till en värderingsenhet. Av tredje stycket framgår att

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

SKV A 2012:10

indelning av industribyggnad i två eller flera värderingsenheter även får ske om det underlättar värderingen.

Allmänna råd:

Flera värderingsenheter

En industribyggnad bör delas upp i flera värderingsenheter,

1. då utrymmen tillhörande samma lokaltyp är av olika standard
2. då olika industbyggnader har sammanbyggt med gångpassage, sluss eller liknande
3. då byggnaderna avsevärt skiljer sig åt i fråga om standard.

En värderingsenhet

Utrymme 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, bör indelas som en värderingsenhet. Bostads- och butiksutrymmen bör indelas som industrikontor. Garage bör indelas som lager.

Om en byggnadsdel inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaltypen föreskrivna värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säregna förhållanden enligt 7 kap. 5 § FTL.

1.2 Tomtmark

Av 6 kap. 7 § FTL framgår, såvitt avser tomtmark för industribyggnad, att varje tomt ska utgöra en värderingsenhet.

Allmänna råd:

Reservmark inom industritomt

Med reservmark inom industritomt avses tomtmark som inte tagits i anspråk för bebyggelse och där för värdeområdet normala markanläggningar saknas. Reservmark bör inte utgöra särskild värderingsenhet. Vid värdering av reservmark bör avsaknad av för värdeområdet normala markanläggningar beaktas genom justering för säregna förhållanden enligt 7 kap. 5 § FTL.

2 Klassificering av värdefaktorer för industribyggnad och övrig byggnad vid avkastningsberäkning

Av 11 kap. 1 § FTL framgår att industribyggnad ska värderas med ledning av en avkastningsberäkning. Byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader, bensinstationsbyggnader, andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion samt byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus ska dock värderas med ledning av en produktionskostnadsberäkning.

Enligt lagrummets andra stycke ska vad som sägs i 11 kap. om industribyggnad gälla även övrig byggnad.

2.1 Lokaltyp

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

Allmänna råd:

1. Garageutrymmen som är inrymda i en industribyggnad bör hänföras till lokaltypen lager m.m.
2. Laboratorielokaler bör hänföras till lokaltypen industrikontor.
3. Bostadslägenheter som är inrymda i en industribyggnad bör hänföras till lokaltypen industrikontor.

2.2 Storlek

Av 11 kap. 4 § FTL framgår att värdefaktorn storlek bestäms med hänsyn till värderingsenhetens yta.

Allmänna råd:

Värdefaktorn storlek för en industribyggnad bör anges i kvadratmeter lokalarea (LOA) enligt Svensk Standard (SS) 21054:2009.

2.3 Ålder

Av 11 kap. 4 § 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:

Till- och ombyggnadskostnadens storlek i förhållande till nybyggnadskostnaden.

Omfattningen av till- eller ombyggnad bör hänföras till en av nedanstående tre grupper där till- och ombyggnadskostnadens storlek relateras till nybyggnadskostnaden 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.

Nybyggnadskostnad

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

SKV A 2012:10

I nedanstående nybyggnadskostnader ingår inte mervärdesskatt eller omsättningsskatt men däremot ränta under byggtiden.

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
2004	7 500	10 400	6 300
2005	7 800	10 700	6 500
2006	8 100	11 200	6 800
2007	8 700	12 000	7 300
2008	9 200	12 700	7 700
2009	9 200	12 700	7 700
2010	9 700	13 400	8 100
2011	9 900	13 600	8 300
2012	10 000	13 700	8 400

Till- och ombyggnadskostnader bör bestämmas på motsvarande sätt som ovanstående nybyggnadskostnader.

För till- och ombyggda industribyggnader inom ovannämnda tre grupper bör värdeåret bestämmas på följande sätt:

Grupp 1: Värdeåret bör bestämmas till till- eller ombyggnadsåret.

Grupp 2: Värdeåret bör bestämmas med beaktande av att det värdeår industribyggnaden skulle ha haft om den inte varit föremål för till- och 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 senast gällande värdeår för värderingsenheten.

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.

2.4 Standard

Av 11 kap. 4 § FTL framgår att värdefaktorn standard bestäms för en värderingsenhet med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning.

Av 14 § Skatteverkets föreskrifter om värderingen av hyreshus-, ägarlägenhets-, industri- och elproduktionsenheter samt täktmark, vid 2013 års allmänna fastighetstaxering, SKVFS 2012:9, framgår att produktionslokaler indelas i fyra standardklasser med ledning av en redovisad beskrivning för respektive klass samt med stöd av beräknade standardpoäng.

Allmänna råd:

Vid indelningen i standardklasser bör utgångspunkten vara att normal industriproduktion kan bedrivas i produktionslokalerna i fråga.

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

3 Klassificering av värdefaktorer för industribyggnad och övrig byggnad vid produktionskostnadsberäkning

3.1 Återanskaffningskostnad

Av 5 kap. 6 § andra stycket FTL framgår att med återanskaffningskostnad för byggnad avses 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.

SKV A 2012:10

Denna faktor ska bestämmas så att man därigenom beaktar ändringen i byggkostnad mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret.

Av 11 kap. 7 § FTL framgår att som riktvärde för en värderingsenhet avseende en industribyggnad uppförd under andra året före taxeringsåret och belägen inom den ortstyp som medför högst värde ska anges 75 procent av byggnadens tekniska nuvärde detta år.

Allmänna råd:

Metodval

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

Faktisk byggkostnad

I faktiska byggkostnader bör ingå samtliga kostnader för att uppföra en motsvarande anläggning oavsett finansieringsform. Mervärdesskatt ska inte medräknas i kostnaderna.

Statsbidrag eller andra former av bidrag eller stöd (räntefria lån etc.) som kan ha utgått för att uppföra anläggningen i fråga ska avräknas från de faktiska byggnadskostnaderna. Generella bidrag som har utgått för den aktuella typen av anläggning under nivååret ska avräknas.

Beräkning med ledning av erfarenhetstal

Återanskaffningskostnaden bör beräknas för varje värderingsenhet som produkten av rekommenderade erfarenhetstal och byggnadens storlek t.ex. bruksarea och bruttovolym.

Erfarenhetstal

För industribyggnader som värderas enligt produktionskostnadsberäkning bör erfarenhetstalen i tabellen nedan användas.

Erfarenhetstal, byggkostnader, i kr/kvm BTA (bruttoarea enligt Svensk Standard (SS) 21054:2009)

Takhöjd	Oisolerad byggnad	Isolerad byggnad		
		Enkel standard	Normal standard	Hög standard
<6 m	2 500-4 000	5 500-9 500	8 500-12 500	11 000-15 500
6-12 m	3 000-4 500	8 500- 12 500	11500-15 500	13 500-19 500
>12 m	-	11 500-15 500	14 000-18 500	15 500-23 500

Med oisolerad byggnad avses dels att stommen enbart är dimensionerad för snö- och vindlast, dels att golvet är dimensionerat för små laster och litet slitage, dels att isolering, uppvärmning och mekanisk ventilation saknas.

Isolerad byggnad indelas i enkel, normal och hög standard.

1. Med enkel standard avses stomme dimensionerad enbart för snö- och vindlast. Golv dimensionerat för små laster och litet slitage. Enkel, tunn isolering. Enkel uppvärmning och enkel mekanisk till- och frånluftsventilation.

2. Med normal standard avses stomme dimensionerad för laster utöver snö- och vindlast. Golv dimensionerat för normala laster och normalt slitage. Normal isolering och uppvärmning. Mekanisk till- och frånluftsventilation av normal standard.

3. Med hög standard avses stomme dimensionerad för stora laster utöver snö- och vindlast. Golv dimensionerat för stora laster och hårt slitage. Tjockare isolering med hög standard på uppvärmning. Särskilda krav på god luftkvalitet.

För en liten industrilokal (under ca 500 kvm) ska den övre delen av de angivna intervallen i tabellen användas. För större industrilokaler (över 2000 kvm) ska den undre delen av intervallen användas.

För normala industrikontor bör erfarenhetstal om 11 000 - 15 200 kr/kvm lokalarea användas.

Återanskaffningskostnad

Återanskaffningskostnaden för silobyggnader för torkning och lagring av spannmål bör beräknas efter 2 600 kr/lagringston. Med lagringston avses ton vete med en densitet 0,78.

För mobilmaster bör följande erfarenhetstal för byggkostnader användas för torn respektive master.

Typ av konstruktion	Erfarenhetstal i 2011-års kostnadsnivå (kr)
Torn , 36 m (konstruktion utan stagning)	550 000
Mast , 60 m (konstruktion med stagning)	610 000

4 Värdefaktorn storlek för tomtmark

Av 12 kap. 5 § FTL framgår att riktvärden för tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad ska inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för värdefaktorn storlek. Med storlek avses värderingsenhetens tomtmarksareal. Om särskilda skäl föreligger ska dock avses den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.

För värderingsenhet som består av utrymme till industribyggnad eller övrig byggnad inom en tredimensionell fastighet eller inom ett tredimensionellt fastighetsutrymme avses med storlek alltid den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.

Av 7 kap. 10 § FTL framgår att vid värdering av tomtmark ska bebyggelsemöjligheten bestämmas med utgångspunkt i den pågående

SKV A 2012:10

markanvändningen, såvida inte annan markanvändning är tillåten enligt en detaljplan och marken därigenom får väsentligt högre värde.

Allmänna råd:

Byggrätt

Med byggrätt för industribyggnad och övrig byggnad bör avses befintliga byggnaders bruttoarea ovan mark eller den byggrätt som är tillåten enligt detaljplan. Då uppgift om byggrätt saknas, bör denna uppskattas med ledning av den sammanlagda lokalarean. Byggrätten bör bestämmas till 1,20 x den sammanlagda lokalarean.

Värdering av mark till 3D-fastighet

Vid värdering av mark till industribyggnad eller övrig byggnad som utgör s.k. tredimensionell (3D) fastighet eller 3D-fastighetsutrymme bör markvärdet beräknas från 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.

5 Justering för säregna förhållanden

5.1 Allmänt

Av 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen, FTL, framgår att om det föreligger värdefaktorer, som inte särskilt har beaktats vid riktvärdesbestämmande 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 §.

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 att om det för taxeringsenhet föreligger sådant påtagligt säreget förhållande 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.

5.2 Industribyggnad

Allmänna råd:

Eftersatt underhåll och konstruktionsfel

Justering för eftersatt underhåll bör 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 skadan åtgärdas bör justering göras med 60–80 procent av kostnaden för att åtgärda skadan.

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.

Överloppsbyggnader och saneringsbyggnad

Med överloppsbyggnader bör avses industribyggnader som inte nyttjas på grund av att de inte längre är anpassade för verksamheten på fastigheten och som inte heller efter ombyggnad kan förväntas komma till användning inom 3-5 år. Justering av riktvärdet bör ske med hänsyn till den kostnad som kan erfordras för att anpassa byggnaderna för verksamhetens behov. Då det är uppenbart att byggnaderna inte kan komma till användning inom överskådlig tid bör värdet justeras till noll kr.

Med saneringsbyggnad bör avses industribyggnad som uppenbart ska rivas. För att behovet av rivning ska anses uppenbart bör krävas att rivningslov eller föreläggande om rivning meddelats. Behov av rivning kan även anses uppenbar av andra skäl, t.ex. då byggnader inom kort ska ersättas av nya som en anpassning till verksamheten på fastigheten. Justering av markvärdet bör endast ske när det finns utredning om rivningskostnadernas storlek.

Justeringens storlek bör avse 30–50 procent av beräknade rivningskostnader angivet i 2011 års kostnadsnivå. Det lägre procenttalet bör användas i områden med låga värdenivåer och det högre i områden med höga värdenivåer sett över landet som helhet.

Silobyggnader

Justering bör göras med 20-30 procent då en spannmålssilo saknar rensnings- och torkningsutrustning.

Då det saknas möjlighet till direkt lastning och lossning från fartyg, med en lastkapacitet om minst 10 000 ton, till silon bör justering göras med 20 procent i ortstyp 1. Justering med 20 procent bör göras för en silo i ortstyp 2 då det saknas möjlighet till direkt lastning och lossning från fartyg med en lastkapacitet om minst 1 000 ton.

SKV A 2012:10

Avvikande vakansgrad

Justering bör göras för det hyresbortfall som uppkommer genom att en byggnad står helt eller delvis tom på grund av att lokaler inte kan hyras ut, dvs. vakanser. 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.

Justeringsbelopp bör beräknas med ledning av nedanstående tabell.

Avvikande vakansgrad, %	Justeringsstorlek (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

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

5.3 Tomtmark

Allmänna råd:

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. Justeringen bör bestämmas till skillnaden mellan riktvärdet (för tomtmark till industribyggnad) och riktvärdet multiplicerat med exploateringsfaktorn enligt tabellen nedan.

SKV A 2012:10

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 2013 och därefter vid särskild fastighetstaxering till och med 2018. De allmänna råden ersätter Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2006:9) om grunderna för taxeringen och värdesättningen vid 2007-2012 års fastighetstaxeringar av industrienheter utom täktmark.

På Skatteverkets vägnar

INGEMAR HANSSON

Tomas Algotsson
(Rättsavdelningen, enhet 3)

TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL INDUSTRIBYGGNAD

Marknadsvärde för produktionslokaler av normal standard med värdeår 1996 vid normal exploateringsgrad, kr/kvm lokalarea	Taxeringsvärde för tomtmark kr/kvm tomtareal
500	10
1 000	20
1 500	30
2 000	50
2 500	70
3 000	90
3 500	120
4 000	180
5 000	275
6 000	450
7 000	700
8 000	1 000
9 000	1 300
10 000	1 500
11 000	1 800
12 000	2 000
13 000	2 200
14 000	2 400
15 000	2 600
16 000	2 800
17 000	3 000
18 000	3 200
19 000	3 400
20 000	3 600

SKV A 2012:10

Bilaga 2

IK-TABELL**RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE ENLIGT AVKASTNINGSBERÄKNING**

I-nivå-faktor	Återstående ekonomisk livslängd <10 år	Återstående ekonomisk livslängd >= 10 år, värdeår								
		1929-59	1960-69	1970-77	1978-85	1986-93	1994-99	2000-05	2006-10	2011-
-13,5	0,50	0,55	0,65	0,72	0,81	0,92	1,00	1,08	1,13	1,17
14,0-	0,54	0,60	0,69	0,76	0,84	0,92	1,00	1,10	1,15	1,19

RELATIVA HYROR FÖR INDUSTRIBYGGNADER, KR/KVM LOKALAREA

85

Lokaltyp	Standard	Värdeår								
		- 1974	1975- 79	1980- 84	1985- 89	1990- 94	1995- 99	2000- 04	2005- 09	2010-
Produktions- lokaler	Mkt enkel (1-12 p)	51	53	55	60	65	71	79	87	94
	Enkel (13-19 p)	63	65	69	75	81	88	98	108	117
	Normal (20-26 p)	71	75	78	85	92	100	111	123	133
	Hög (27- p)	78	82	87	93	101	110	122	135	145
Industri- kontor	Enkel	83	88	91	100	108	117	131	144	156
	Normal	96	100	106	114	124	135	150	165	178
	Hög	110	115	121	131	142	154	172	189	204
Lager m.m.	Mkt enkel	41	42	44	48	53	57	63	69	75
	Enkel	51	53	55	60	65	71	79	87	94
	Normal	57	60	63	68	74	80	88	99	107
	Hög	63	65	69	75	81	88	98	108	117
	Mkt hög	67	71	75	80	88	95	106	117	126

SKV A 2012:10

90

Lokaltyp	Standard	Värdeår								
		- 1974	1975- 79	1980- 84	1985- 89	1990- 94	1995- 99	2000- 04	2005- 09	2010-
Produktions- lokaler	Mkt enkel (1-12 p)	56	58	61	64	68	71	78	84	91
	Enkel (13-19 p)	69	72	75	79	84	88	96	104	112
	Normal (20-26 p)	79	82	86	90	95	100	110	119	128
	Hög (27- p)	87	90	94	99	105	110	120	130	141
Industri- kontor	Enkel	92	96	100	105	111	117	127	140	151
	Normal	107	110	116	121	128	135	148	160	173
	Hög	122	125	132	138	146	154	169	183	198
Lager m.m.	Mkt enkel	45	47	49	51	54	57	63	67	73
	Enkel	56	58	61	64	68	71	78	84	91
	Normal	63	66	69	71	76	80	87	96	103
	Hög	69	72	75	79	84	88	96	104	112
	Mkt hög	75	78	81	85	90	95	104	112	122

Lokaltyp	Standard	Värdeår								
		- 1974	1975- 79	1980- 84	1985- 89	1990- 94	1995- 99	2000- 04	2005- 09	2010-
Produktions- lokaler	Mkt enkel (1-12 p)	61	63	65	68	69	71	76	83	90
	Enkel (13-19 p)	75	78	81	83	85	88	95	103	111
	Normal (20-26 p)	86	89	92	95	97	100	108	118	127
	Hög (27- p)	95	97	101	104	106	110	118	129	140
Industri- kontor	Enkel	100	104	107	111	113	117	126	138	149
	Normal	116	120	124	127	130	135	145	159	172
	Hög	132	137	141	146	149	154	167	181	195
Lager m.m.	Mkt enkel	49	50	52	54	55	57	62	66	72
	Enkel	61	63	65	68	69	71	76	83	90
	Normal	69	71	73	75	77	80	86	94	101
	Hög	75	78	81	83	85	88	95	103	111
	Mkt hög	82	84	87	90	92	95	103	111	120

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE
ENLIGT PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI
1

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929 - 2018	0,08	0,05	0,02
≥5 år	1929-1986	0,12	0,08	0,04
	1987	0,12	0,08	0,04
	1988	0,12	0,08	0,04
	1989	0,12	0,08	0,04
	1990	0,12	0,08	0,04
	1991	0,12	0,08	0,05
	1992	0,14	0,10	0,06
	1993	0,17	0,11	0,08
	1994	0,19	0,13	0,09
	1995	0,22	0,15	0,10
	1996	0,24	0,17	0,12
	1997	0,27	0,19	0,13
	1998	0,29	0,20	0,15
	1999	0,32	0,22	0,16
	2000	0,34	0,24	0,17
	2001	0,37	0,26	0,18
	2002	0,39	0,28	0,20
	2003	0,42	0,30	0,21
	2004	0,44	0,32	0,22
	2005	0,47	0,34	0,23
	2006	0,49	0,36	0,24
	2007	0,52	0,37	0,25
	2008	0,54	0,39	0,26
	2009	0,56	0,41	0,27
	2010	0,58	0,43	0,28
	2011-2018	0,60	0,45	0,30

SKV A 2012:10NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE
ENLIGT PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI
2-4

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929 - 2018	0,14	0,08	0,03
≥5 år	1929-1986	0,20	0,13	0,06
	1987	0,21	0,14	0,06
	1988	0,21	0,14	0,07
	1989	0,22	0,15	0,07
	1990	0,23	0,15	0,08
	1991	0,24	0,16	0,08
	1992	0,27	0,18	0,10
	1993	0,30	0,21	0,12
	1994	0,33	0,24	0,14
	1995	0,35	0,26	0,17
	1996	0,38	0,29	0,19
	1997	0,40	0,31	0,21
	1998	0,43	0,34	0,24
	1999	0,46	0,36	0,26
	2000	0,49	0,39	0,29
	2001	0,51	0,41	0,31
	2002	0,54	0,44	0,34
	2003	0,56	0,46	0,36
	2004	0,59	0,49	0,39
	2005	0,61	0,51	0,41
	2006	0,64	0,54	0,44
	2007	0,66	0,56	0,46
	2008	0,69	0,59	0,49
	2009	0,71	0,61	0,51
	2010	0,73	0,63	0,53
	2011-2018	0,75	0,65	0,55

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE
ENLIGT PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI

5

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929 - 2018	0,16	0,10	0,04
≥5 år	1929-1986	0,22	0,15	0,07
	1987	0,24	0,15	0,07
	1988	0,26	0,15	0,07
	1989	0,28	0,15	0,07
	1990	0,30	0,15	0,07
	1991	0,33	0,15	0,07
	1992	0,35	0,15	0,07
	1993	0,37	0,17	0,07
	1994	0,39	0,19	0,07
	1995	0,41	0,21	0,07
	1996	0,43	0,23	0,07
	1997	0,45	0,25	0,07
	1998	0,47	0,28	0,07
	1999	0,50	0,30	0,09
	2000	0,52	0,32	0,11
	2001	0,54	0,34	0,13
	2002	0,56	0,36	0,16
	2003	0,58	0,38	0,18
	2004	0,60	0,40	0,20
	2005	0,63	0,43	0,22
	2006	0,65	0,45	0,24
	2007	0,67	0,47	0,26
	2008	0,69	0,49	0,29
	2009	0,71	0,51	0,31
	2010	0,73	0,53	0,33
	2011-2018	0,75	0,55	0,35

SKV A 2012:10NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE
ENLIGT PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING, BYGGNADSKATEGORI

6

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929 - 2018	0,04	0,02	0,01
≥5 år	1929-1986	0,07	0,05	0,03
	1987	0,07	0,05	0,03
	1988	0,07	0,05	0,03
	1989	0,07	0,05	0,03
	1990	0,07	0,05	0,03
	1991	0,07	0,05	0,03
	1992	0,07	0,05	0,03
	1993	0,07	0,05	0,03
	1994	0,07	0,05	0,03
	1995	0,07	0,05	0,03
	1996	0,07	0,05	0,03
	1997	0,08	0,05	0,03
	1998	0,09	0,05	0,03
	1999	0,11	0,06	0,03
	2000	0,12	0,07	0,03
	2001	0,13	0,08	0,04
	2002	0,14	0,10	0,05
	2003	0,16	0,11	0,06
	2004	0,17	0,12	0,07
	2005	0,18	0,13	0,08
	2006	0,19	0,14	0,09
	2007	0,21	0,15	0,10
	2008	0,22	0,17	0,12
	2009	0,23	0,18	0,13
	2010	0,24	0,19	0,14
	2011-2018	0,25	0,20	0,15

SKV A 2012:10**NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE MED
LEDNING AV EN PRODUKTIONSKOSTNADSBERÄKNING , BYGGNADS-
KATEGORI 7**

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3	Ortstyp 4	Ortstyp 5
< 5 år	1929 - 2018	0,16	0,12	0,09	0,06	0,04
≥5 år	1929-1986	0,24	0,20	0,16	0,12	0,08
	1987	0,26	0,20	0,16	0,12	0,08
	1988	0,28	0,20	0,16	0,12	0,08
	1989	0,30	0,20	0,16	0,12	0,08
	1990	0,32	0,22	0,16	0,12	0,08
	1991	0,34	0,24	0,16	0,12	0,08
	1992	0,36	0,27	0,16	0,12	0,08
	1993	0,38	0,29	0,18	0,12	0,08
	1994	0,41	0,31	0,21	0,12	0,08
	1995	0,43	0,34	0,23	0,12	0,08
	1996	0,45	0,36	0,25	0,14	0,08
	1997	0,48	0,38	0,28	0,16	0,08
	1998	0,50	0,41	0,30	0,19	0,08
	1999	0,52	0,43	0,32	0,21	0,10
	2000	0,55	0,45	0,35	0,23	0,13
	2001	0,57	0,48	0,37	0,26	0,15
	2002	0,59	0,50	0,39	0,28	0,18
	2003	0,62	0,52	0,42	0,31	0,20
	2004	0,64	0,55	0,44	0,33	0,23
	2005	0,66	0,57	0,46	0,36	0,25
	2006	0,69	0,59	0,49	0,38	0,28
	2007	0,71	0,62	0,51	0,41	0,30
	2008	0,73	0,64	0,53	0,43	0,33
	2009	0,76	0,66	0,55	0,45	0,35
	2010	0,78	0,68	0,58	0,48	0,38
	2011-2018	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40

OMRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER, VÄRME-
KRAFTVERK OCH ÖVRIGA BYGGNADER (FÖR OMRÄKNING AV
FAKTISKA BYGGKOSTNADER TILL 2011 ÅRS NIVÅ)

Byggnadsår	Omräkningsfaktor
-1929	54
1930-39	42
1940-44	31
1945-49	27
1950-54	20
1955-59	18
1960-64	15
1965-69	12
1970-72	9,9
1973-74	7,8
1975	6,4
1976	5,7
1977	5,1
1978	4,8
1979	4,4
1980	3,9
1981	3,5
1982	3,3
1983	3,0
1984	2,7
1985	2,5
1986	2,4
1987	2,4
1988	2,2
1989	2,0
1990	1,85
1991	1,78

Byggnadsår	Omräkningsfaktor
1992	1,76
1993	1,76
1994	1,73
1995	1,62
1996	1,61
1997	1,59
1998	1,55
1999	1,54
2000	1,48
2001	1,42
2002	1,38
2003	1,34
2004	1,30
2005	1,26
2006	1,19
2007	1,12
2008	1,07
2009	1,06
2010	1,03
2011	1,00
2012	0,97
2013	
2014	
2015	
2016	
2017	
2018	