

5 Riktvärde för åkermark

5.1 Allmänt

13 kap. 1 § FTL

Riktvärde för åkermark skall utgöra värdet per värderingsenhet åkermark.

Följande egenskaper (värdefaktorer) hos åkermark skall alltid bestämmas

- storlek
- beskaffenhet
- dränering.

För dessa värdefaktorer, med undantag för värdefaktorn storlek, finns en klassindelning.

Beträffande värderingen av samfälld åkermark, jfr avsnitt 7.1 om samfälld skogsmark.

Arealredovisning

Arealen av varje värderingsenhet åkermark skall enligt 20 kap. 5 § FTL redovisas i hela hektar. Areal som understiger 0,5 ha skall enligt samma bestämmelse inte redovisas särskilt.

5.2 Klassificering av värdefaktorer

5.2.1 Storlek

Definition

13 kap. 3 § FTL

--- Med storlek avses åkermarkens areal ---

Klassificering

Åkermarken mäts i hela hektar. Någon klassindelning i fråga om åkermarkens storlek görs enligt 7 kap. 3 § FTL inte.

5.2.2 Beskaffenhet

Definition

13 kap. 3 § FTL

--- Med beskaffenhet avses åkermarkens produktionsförmåga och brukningsförhållanden ---

Allmänna råd:

Åkermarkens produktionsförmåga bör bedömas utifrån markens naturliga förutsättningar för odling av kulturväxter.

Åkermarkens brukningsförhållanden bör i allt väsentligt anses bero på åkermarkens läge i förhållande till annan åker samt dess inre arrondering, dvs. fältstorlek, fältform och förekomst av brukningshinder.

Brukningsförhållandena bör bestämmas genom sammanvägning av

- åkermarkens läge i förhållande till större sammanhängande åkermark och

- åkermarkens inre arrondering, dvs. fältstorlek, fältform och brukningshinder.

Med fältform avses fältens lutning och fältsidornas sträckningar. Med brukningshinder avses endast smärre brukningshinder. Större brukningshinder beaktas vid bestämning av fältform (SKV A 2004:10).

Klasser

13 kap. 3 § FTL

--- För värdefaktorn beskaffenhet skall finnas tre eller fem klasser, där mittklassen svarar mot genomsnittlig beskaffenhet inom värdeområdet.

Värdeskillnaden mellan högsta och lägsta klass får för åkermark, som är tillfredsställande dränerad genom självdränering eller äldre täckdikning, uppgå till högst 40 procent av värdet av åkermark av genomsnittlig beskaffenhet. Värdeskillnaden mellan två intilliggande klasser får dock uppgå till högst 6 000 kronor per hektar ---

Värdefaktorn beskaffenhet indelas enligt 1 kap. 17 § FTF och bilaga 4 i förordningen i fem beskaffenhetsklasser. Därvid skall enligt 1 § SKVFS 2004:11 följande klassindelningsgrunder gälla.

1 § SKVFS 2004:11

Vid klassindelning av värdefaktorn beskaffenhet skall för beskaffenhetsklasserna 1–5 gälla följande.

Klass 1: Åkermark vars produktionsförmåga är mycket bättre än (mer än 30 % över) den genomsnittliga produktionsförmågan inom värdeområdet och vars brukningsförhållanden är de för området normala.

Klass 2: Åkermark vars produktionsförmåga är bättre än (minst 10 % men högst 30 % över) den genomsnittliga produktionsförmågan inom värdeområdet och vars brukningsförhållanden är de för området normala.

Klass 3: Åkermark vars produktionsförmåga är normal (avviker mindre än 10 % från den genomsnittliga produktionsförmågan) inom värdeområdet och vars brukningsförhållanden är de för området normala.

Klass 4: Åkermark vars produktionsförmåga är sämre än (minst 10 % men högst 30 % under) den genomsnittliga produktionsförmågan inom värdeområdet och vars brukningsförhållanden är de för området normala.

Klass 5: Åkermark vars produktionsförmåga är mycket sämre än (mer än 30 % under) den genomsnittliga produktionsförmågan inom värdeområdet och vars brukningsförhållanden är de för området normala.

Vid bedömningen av åkermarkens produktionsförmåga förutsätts i samtliga beskaffenhetsklasser att åkermarken tillhör dräneringsklass 1 eller 2.

Om brukningsförhållandena för åkermarken är väsentligt bättre än vad som är normalt i värdeområdet, skall beskaffenhetsklassen höjas med ett steg. Är brukningsförhållandena väsentligt sämre än vad som är normalt i värdeområdet skall beskaffenhetsklassen sänkas med ett steg.

Allmänna råd:

Bedömningen av vilken beskaffenhetsklass åkermark skall anses tillhöra bör utgå från

- för värdeområdet normal produktionsförmåga och normala brukningsförhållanden,
- för värdeområdet vanligen tillämpad odlingsteknik,
- för värdeområdet genomsnittlig odlingsinriktning,
- växtodling med för värdeområdet normal bearbetning, gödsling m.m. och
- dräneringsförhållanden motsvarande dräneringsklass 1 eller 2.

Om brukningsförhållandena avviker väsentligt från vad som är normalt inom värdeområdet, bör jämkning av beskaffenhetsklassen kunna ske. För att en avvikelse skall anses väsentlig bör den beräknas föranleda en ökning eller minskning av kostnaderna för produktionen om minst 20 % (SKV A 2004:10).

Bedömningen av den genomsnittliga produktionsförmågan för åkermark kan ske med ledning av den statistik över avkastningen som för de olika skördeskadeområdena kan finnas hos länsstyrelserna.

Mark med energiskog

Allmänna råd:

Mark med energiskog bör normalt indelas som åkermark. Beskaffenhetsklassen bör vara 5 och dräneringsklassen 3 (SKV A 2004:10).

Om den energiskog som finns vid beskaffenhetsstidpunkten, dvs. i enlighet med 1 kap. 6 § FTL ingången av 2005 vid AFT05, har ett påtagligt värde utöver markens värde kan en justering av riktvärdet aktualiseras.

Vilthägn

Förekomsten av permanenta vilthägn torde normalt medföra att den inhägnade marken inte indelas som åkermark utan i stället som betesmark, skogsmark eller skogsimpediment. Om stängslets beskaffenhet och utförande medför att detta har ett påtagligt värde utöver markens värde, kan en justering aktualiseras. Är vilthägnet omfattande kan anledning finnas att indela området inom viltstängslet som en särskild värderingsenhet, jfr avsnitt 4.1 och 13.2.

5.2.3 Dränering

Definition

13 kap. 3 § FTL

--- Åkermarkens dränering bestäms av befintliga täckdikningars och huvudavlopps beskaftenhet samt av markens behov av dränering.

För värdefaktorn dränering skall finnas högst tre klasser.

Klasser

Värdefaktorn dränering indelas enligt J-tabellerna (bilaga 4 till FTF) i tre klasser. För de tre dräneringsklasserna skall följande indelningsgrunder gälla.

2 § SKVFS 2004:11

Vid klassindelning av värdefaktorn dränering skall för dräneringsklasserna 1–3 gälla följande.

Klass 1: Åkermark som är tillfredsställande dränerad genom plantäckdikning, som utförts efter 1984.

Klass 2: Annan åkermark än sådan som hör till klass 1, om den är tillfredsställande dränerad eller är självdränerande.

Klass 3: Åkermark som är otillfredsställande dränerad.

Om befintligt huvudavlopp inte medger tillfredsställande avrinning, skall dräneringsklassen sänkas ett steg.

Angående dräneringsklass för mark med energiskog, se avsnitt 5.2.2.

5.3 Beräkning av riktvärde

Formel

1 kap. 18 § FTF

Riktvärden för värderingsenheter omfattande åkermark --- bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = N \times F_j \times A$$

där R = riktvärdet,

N = J-nivåfaktorn för värdeområdet,

F_j = relativa hektarvärdet enligt J-tabell vid tillämplig beskaftenhet och dränering för åkermark ---

A = areal i hektar av värderingsenheten.

För en värderingsenhet åkermark beräknas riktvärdet genom att det relativa hektarvärdet enligt tillämplig J-tabell multipliceras med för värdeområdet rekommenderad J-nivåfaktor och värderingsenhetens areal.