

## 3 Arbetsgången

### 3.1 Byggnadstyper och ägoslag m.m.

För att fastigheterna skall kunna värderas måste de först indelas och klassificeras på sätt framgår av del 1 Allmänna taxeringsregler:

- Indela byggnaderna i byggnadstyper och marken i ägoslag
- Indela i taxeringsenheter

### 3.2 Åkermark

Arbetsgången vid värdering av åkermark kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
  - All åkermark inom en taxeringsenhet utgör normalt en värderingsenhet. Andel i samfälld åkermark bildar egen värderingsenhet. Uppdelning av åkermark i värderingsenheter kan ske om det väsentligt underlättar värderingen.
- Bestäm klassindelingsdata för värderingsenhet avseende åkermark i fråga om värdefaktorerna
  - storlek
  - beskaffenhet
  - dränering
- Beräkna riktvärde för åkermarken

### 3.3 Betesmark

Arbetsgången vid värdering av betesmark kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
  - All betesmark inom en taxeringsenhet utgör en värderingsenhet. Andel i samfälld betesmark bildar egen värderingsenhet.

- Bestäm klassindelingsdata för värderingsenheten avseende betesmark i fråga om värdefaktorerna
  - storlek
  - beskaffenhet
- Beräkna riktvärde för betesmarken

### **3.4 Skogsmark**

Arbetsgången vid värdering av skogsmark kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
  - All skogsmark inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. Andel i samfälld skogsmark som ingår i taxeringsenheten bildar egen värderingsenhet.
- Bestäm klassindelingsdata för värderingsenhet avseende skogsmark enligt följande:
  - a) Värderingsenhet med mindre än 30 ha samt för 29 ha av värderingsenhet som omfattar minst 30 ha
    - storlek
    - virkesförråd
  - b) Värderingsenhet med minst 30 ha
    - storlek
    - bonitet
    - kostnad
    - virkesförråd barrträd
    - virkesförråd lövträd
- Beräkna riktvärde för skogsmarken

### **3.5 Skogsimpediment**

Arbetsgången vid värdering av skogsimpediment kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
  - Allt skogsimpediment inom en taxeringsenhet skall utgöra en värderingsenhet. Andel i samfällt skogsimpediment som ingår i taxeringsenheten bildar egen värderingsenhet.
- Bestäm klassindelingsdata för värderingsenhet avseende skogsimpediment i fråga om värdefaktorn

- storlek
- Beräkna riktvärde för skogsimpedimentet

### **3.6 Ekonomibyggnader**

Arbetsgången vid värdering av ekonomibyggnader kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
  - Varje ekonomibyggnad utgör normalt en värderingsenhet. Byggnader som tillhör byggnadskategori 11 bör dock sammanföras till en värderingsenhet.
- Bestäm klassindelingsdata för värderingsenhet avseende ekonomibyggnad i fråga om värdefaktorerna
  - byggnadskategori
  - storlek
  - ålder
  - beskaffenhet
- Beräkna riktvärdet för ekonomibyggnaderna

### **3.7 Tomtmark**

Arbetsgången vid värdering av tomtmark kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
  - Indela i värderingsenheter för tomtmark. Varje tomtmarksområde med ett småhus utgör normalt en värderingsenhet.
- Bestäm klassindelingsdata för värderingsenhet avseende tomtmark i fråga om värdefaktorerna
  - storlek
  - VA
  - fastighetsrättsliga förhållanden
  - typ av bebyggelse
  - närhet till strand
- Beräkna riktvärde för tomtmarken

### **3.8 Småhus**

Arbetsgången vid värdering av småhus kan schematiskt beskrivas enligt följande:

- Indela i värderingsenheter
  - Varje småhus med värde om minst 50 000 kr i taxeringsvärdenivå, inklusive komplementhus, utgör normalt en värderingsenhet.
- Bestäm klassindelingsdata för värderingsenhet avseende småhus i fråga om värdefaktorerna
  - storlek
  - ålder
  - standard
  - byggnadskategori
  - fastighetsrättsliga förhållanden
  - värdeordning
- Beräkna riktvärde för småhuset

### **3.9 Delvärden, taxeringsvärde m.m.**

- Summera riktvärdena av samtliga värderingsenheter = taxeringsenhetens värde före storlekskorrektur och justering för säregna förhållanden
- Avgör om storlekskorrektur skall ske
- Beräkna storlekskorrektur på taxeringsenhetens sammanlagda riktvärde (före justering för säregna förhållanden) och fördela den på värderingsenheterna
- Avgör om skäl för justering för säregna förhållanden föreligger
- Summera var för sig de negativa och de positiva justeringsbeloppen. Beräkna det totala justeringsbeloppet
- Avgör om det totala justeringsbeloppet är tillräckligt för att justering skall ske
- Gör eventuella justeringar för säregna förhållanden på berörda värderingsenheter
- Beräkna delvärden och taxeringsvärde genom att summera värderingsenheternas värden efter eventuell storlekskorrektur och/eller justering
- Redovisa beslutet angående taxeringsvärde, delvärden m.m.