

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.