

3 Arbetsgången

3.1 Byggnadstyper och ägoslag m.m.

För att fastigheterna skall kunna värderas måste de först indelas och klassificeras på sätt framgår i del 1 Allmänna taxeringsregler i denna handbok.

- Indela byggnaderna i byggnadstyper och marken i ägoslag

Om byggnad tidigare felaktigt indelats som småhus, skall detta rättas. Om byggnaden i stället rätteligen skall indelas som specialbyggnad, hyreshus, ekonomibyggnad, industribyggnad eller övrig byggnad skall egendomen bli föremål för särskild fastighetstaxering 2003.

- Indela i taxeringsenheter

För den egendom som tillhör taxeringsenhetstypen småhusenheter lämnas under avsnitten 3.2 och 3.4 en översiktlig redovisning av arbetsgången vid värderingen.

3.2 Småhus

Arbetsgången vid värdering av småhus kan schematiskt beskrivas enligt följande

- Indela i värderingsenheter

Varje småhus med ett värde om minst 50 000 kr i taxeringsvärdenivå inkl. komplementhus utgör normalt en värderingsenhet.

- Bestäm klassindelingsdata för värdefaktorerna
 - Byggnadskategori
 - Storlek
 - Ålder
 - Standard
 - Fastighetsrättsliga förhållanden
 - Värdeordning
- Avläs tillämplig S-nivåfaktor och SO-tabell S i riktvärdeangivelsen
- Bestäm grund- och marginalvärde enligt tillämplig SV-tabell

- Bestäm åldersfaktor enligt tillämplig SO-tabell S
- Bestäm nedräkningsfaktor enligt FV-tabellen S
- Beräkna riktvärdet för småhuset enligt formel i 1 kap. 7c § FTF
- Bestäm eventuella justeringsanledningar och justeringsbelopp

3.3 Tomtmark

- Indela i värderingsenheter
- Varje tomt med ett eller flera småhus som utgör bostad åt högst två familjer eller med en i detaljplan fastlagd byggrätt för ett småhus utgör normalt en värderingsenhet.
- Bestäm klassindelingsdata för värdefaktorerna
 - Storlek
 - Vatten och avlopp
 - Fastighetsrättsliga förhållanden
 - Närhet till strand
 - Typ av bebyggelse
 - Avläs tillämpliga värden och övriga uppgifter i riktvärdeangivelsen
 - Beräkna riktvärdet för tomtmarken enligt formel i 1 kap. 35c eller 35e § FTF
 - Bestäm eventuella justeringsanledningar och justeringsbelopp

3.4 Delvärden, taxeringsvärde m.m.

- Summera riktvärdena för samtliga värderingsenheter = taxeringsenhetens värde före justering
- Beräkna det totala justeringsbeloppet
- Avgör om det totala justeringsbeloppet är tillräckligt stort 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 justering
- Redovisa beslutet angående taxeringsvärde, delvärden m.m.