

6 Riktvärde för tomtmark

6.1 Allmänt

12 kap. 1 § första stycket FTL

Riktvärdet för tomtmark för småhus skall utgöra värdet av en tomt eller, om särskilda skäl föreligger, värdet av en kvadratmeter tomtmark.

Enligt den grundläggande bestämmelsen i 12 kap. 1 § FTL för värderingen av tomtmarken beräknas riktvärdet för en värderingsenhet avseende sådan mark enligt huvudregeln som värdet av en tomt.

Huvudregel Värde av normaltomt

Som angetts vid avsnitt 2.4.2.2 utgår värderingen av tomtmarken från de värden och andra förhållanden i fråga om värdefaktorer m.m. som gäller för normaltomten inom värdeområdet och som anges i riktvärdeangivelsen för området. Se vidare härom i avsnitt 2.4.1 och 2.4.2. Vid beräkningen av riktvärde för tomtmarken gäller därvid enligt 12 kap. 3 FTL följande.

12 kap. 3 § första stycket FTL

Riktvärden för tomtmark för småhus skall inom varje värdeområde bestämmas för skilda förhållanden för en eller flera av värdefaktorerna storlek, vatten och avlopp, fastighetsrättsliga förhållanden samt, om särskilda skäl föreligger, typ av bebyggelse och närhet till strand.

Följande värdefaktorer tillämpas således för beräkning enligt huvudregeln av riktvärde för tomtmark på småhusenheter.

- storlek
- vatten och avlopp
- fastighetsrättsliga förhållanden
- typ av bebyggelse
- närhet till strand

Värdefaktorerna utom storlek skall klassindelas. För värdet faktorn storlek finns särskilda mätregler. För övriga värdefaktorer fastläggs antalet klasser m.m. i 1 kap. 35a § FTF. Klassindelingsgrunderna anges i 1–6 §§ RSFS 2002:11. Beträffande de olika värdefaktorerna, se avsnitten 6.2.1–6.2.5. Sättet att ta

fram riktvärdet för tomtmark regleras genom formler i 1 kap. 35c och 35e §§ FTF; se vidare härom i avsnitt 6.3.

Tomtvärdetabell

Inför AFT 03 har en särskild regel med avsteg från de annars gällande värderingsgrunderna införts i FTL för värderingen av bl.a. tomtmark då ortsprismaterialet är otillräckligt.

5 kap. 5a § FTL

Om inga fastigheter har sålts inom ett värdeområde, eller för få för att värdenivån inom området med säkerhet skall kunna bestämmas, får ledning hämtas från försäljningar inom andra värdeområden, där förutsättningarna för prisbildningen kan antas vara likartade.

I fall som avses i 5 kap. 5a § FTL skall normaltomtens värde bestämmas med ledning av en tomtvärdetabell.

1 kap. 3 § tredje stycket sista meningen FTF

Då sådan bristande tillgång till ortspriser föreligger, som avses i 5 kap. 5a § fastighetstaxeringslagen, skall värdet av normaltomter avseende bebyggda småhusenheter bestämmas med ledning av den tomtvärdetabell som föreskrivs i 35b §.

Beträffande tomtvärdetabellen se avsnitt 2.4.2.2.

Undantagsregel Värde kr/kvm

Om särskilda skäl föreligger skall riktvärdet enligt 12 kap. 1 § FTL beräknas med utgångspunkt i tomtmarkens värde per kvm. Därmed avses främst att tomtmarken saknar värdegrundande tomtindelning och är uppdelad på många ägare, dvs. flertalet värderingsenheter för tomtmarken utgör markområden som inte överensstämmer med blivande tomter (jfr 1 kap. 3 § tredje stycket tredje meningen FTF).

Värdenivån

För marken anges inte värdenivån såsom för byggnader genom en rekommenderad nivåfaktor för värdeområdet. Värdenivån läggs i stället fast med utgångspunkt från det i riktvärdeangivelsen rekommenderade värdet av normaltomten inom värdeområdet.

1 kap. 3 § tredje stycket första–tredje meningarna FTF

För värdeområde avseende tomtmark för småhus anges värdenivån i riktvärdeangivelsen genom värdet av en tomt med i riktvärdeangivelsen särskilt angivna genomsnittliga egenskaper (*normaltomt*). Normaltomten utgör dock alltid en tomt som är hänförlig till klassen inte strand eller strandnära. Har särskilt värdeområde bildats för tomtmark för vilken värdegrundande tomtindelning saknas skall värdenivån i riktvärdeangivelsen i stället anges genom ett värde per kvadratmeter tomtmark.

6.2 Klassificering av värdefaktorer

6.2.1 Storlek

12 kap. 3 § FTL

... Med storlek avses tomtmarkens areal ...

För småhusenheter skall enligt 20 kap. 5 § FTL arealen anges i kvadratmeter. Tomtmarkens areal skall enligt 1 § RSFS 2002:11 anges i hela kvadratmeter.

Tomtarealen mäts således i kvadratmeter. Matematisk avrundning skall tillämpas enligt 2 § RSFS 2002:10. Någon klassindelning av värdefaktorn därutöver sker inte (jfr 7 kap. 3 § FTL).

Vid beräkning av tomtmarkens riktvärde med utgångspunkt från en normaltomt tas hänsyn till storleken genom att värdet av normaltomten enligt formeln i 1 kap. 35c § FTF ökas eller minskas då värderingsenheten är större respektive mindre än normaltomten. I riktvärdeangivelsen skall enligt formeln anges vilken korrigering i förhållande till värdet för normaltomten som skall ske då värderingsenhetens storlek över- eller understiger normaltomtens storlek.

Korrigeringsbeloppet i kr/kvm anges i riktvärdeangivelsen för varje värdeområde för tomtmark. Korrigering av värdet får enligt nyssnämnda formel dock endast ske nedåt till halva normaltomtens storlek och uppåt till dubbla normaltomtens storlek. Under halva normaltomtens storlek och över dubbla normaltomtens storlek är således värdet oberoende av storleken.

Allmänna råd:

När fråga är om värderingsenhet, vars tomtareal inte kan bestämmas med ledning av arealuppgifter i fastighetsregister, bör tomtarealen avse den mark som faktiskt hävdas som tomtmark. Om arealen av denna mark inte är känd, bör den antas vara lika med arealen för normaltomten inom värdeområdet.

6.2.2 Vatten och avlopp

12 kap. 3 § FTL

... Med vatten och avlopp avses i vilken utsträckning och på vad sätt tomtmarken har tillgång till vatten och avlopp ...

Värdefaktorn vatten och avlopp skall enligt 1 kap. 35a § FTF indelas i sex klasser (VA-klasser).

I 5 § RSFS 2002:11 föreskrivs följande grunder för klassindelningen.

Korrigerat normaltomtsvärde

Klasser

5 § RSFS 2002:11

Värdefaktorn vatten och avlopp skall indelas i följande sex klasser (VA-klasser)

1. kommunalt vatten året om och kommunalt WC-avlopp,
2. kommunalt vatten året om och enskilt WC-avlopp. Enskilt vatten året om och kommunalt WC-avlopp,
3. enskilt vatten året om och enskilt WC-avlopp,
4. kommunalt eller enskilt vatten året om. Ej WC-avlopp, eller
5. kommunalt eller enskilt vatten under endast en del av året (sommervatten). Vatten och/eller avlopp i annan kombination än som har förts till klasserna 1–4.

6. Ej vatten och ej WC-avlopp.

Med vatten avses att värderingsenheten har tillgång till drickbart vatten.

Med kommunalt vatten och/eller kommunalt WC-avlopp avses att fastigheten är ansluten till kommunal vatten- och/eller avlopps-anläggning. Med kommunal anläggning avses sådan vatten- och avloppsanläggning som omfattas av lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Med enskilt vatten och/eller enskilt WC-avlopp avses att värderingsenheten är ansluten till enskild vatten- och/eller avlopps-anläggning.

Med enskild anläggning avses annan än kommunal anläggning för vattenförsörjning och WC-avlopp. Enskild anläggning kan omfatta en eller flera fastigheter.

Allmänna råd:

En värderingsenhet bör anses vara ansluten till kommunal vatten- och/eller avloppsanläggning om den är tekniskt ansluten så att anläggningen kan brukas för värderingsenheten.

Har sådan teknisk anslutning inte skett bör värderingsenhet ändå anses ansluten, om huvudmannen

1. upprättat förbindelsepunkt,
2. underrättat fastighetsägaren härom, och
3. fordrat betalning för avgift för anslutning.

Gemensamhetsanläggning som inte är ansluten till kommunal va-anläggning bör anses utgöra sådan anläggning som hänförs till klass där enskilt vatten och/eller enskilt WC-avlopp förutsätts.

WC-avlopp bör vara godkänt av kommunen.

Korrigerat normal- tomtsvärde

I riktvärdeangivelsen för tomtmarken för värdeområdet skall – då riktvärdeangivelsen utgår från normaltomtens värde – anges vilken klasstillhörighet i fråga om VA som normaltomten förutsätts ha. Vidare anges i riktvärdeangivelsen skillnaden i värde mellan två på varandra följande VA-klasser. Värdet korrigeras i enlighet med tomtvärdeformeln i 1 kap. 35c § FTF med hänsyn till den angivna skillnaden.

Ett korrigeringsbelopp bestäms så att det svarar mot en femtedel av värdeskillnaden mellan klasserna VA 1 och VA 6. Normalt svarar därför ett korrigeringsbelopp mot en femtedel av 75 % av (värdeinverkan av) kostnaden för anslutning till kommunal va-anläggning. Om prisskillnaden mellan fastigheter med va-anslutning och utan va-anslutning är mindre än kost-

naden för anslutning, skall detta ha beaktats vid korrigeringsbeloppets bestämmande.

Om normaltomten för ett värdeområde tillhör VA-klass 2 och den tomt som skall taxeras tillhör VA-klass 4 skall värdet minskas med två korrigeringsbelopp.

Korrigeringsbelopp anges enligt 1 kap. 35c § FTF i hela 2 000-tal kronor.

6.2.3 Fastighetsrättsliga förhållanden

Med fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark på småhusenhet avses enligt 12 kap. 3 § FTL om tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte. Utgör tomtmarken inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att tomtmarken kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte värderingsenheter inom grupphusområden.

12 kap. 3 § FTL

... Fastighetsrättsliga förhållanden bestäms med hänsyn till om värderingsenheten för tomtmarken utgör självständig fastighet eller inte.

Utgör värderingsenheten inte självständig fastighet skall hänsyn även tas till möjligheten att värderingsenheten kan bilda egen fastighet. Detta gäller dock inte om värderingsenheten är belägen inom ett område med byggnader av likartad karaktär som ligger i en grupp och som har uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod (grupphusområde) ...

Självständig fastighet

Allmänna råd:

Med självständig fastighet bör avses egendom som enligt 19 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988) skall redovisas såsom fastighet, nämligen

1. enhet som var redovisad i fastighetsregister när fastighetsbildningslagen den 1 januari 1972 trädde i kraft,
2. fastighet som nybildats enligt fastighetsbildningslagen, och
3. enhet som skall registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning än fastighetsbildningslagen.

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden skall enligt 1 kap. 35a § FTF indelas i två klasser för värderingsenheter belägna i grupphusområde och tre klasser för övriga värderingsenheter (FR-klasser). Enligt 6 § RSFS 2002:11 skall därvid följande klassindelingsgrunder gälla.

6 § RSFS 2002:11

Värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden för tomtmark skall för en värderingsenhet som inte ligger inom ett grupphusområde indelas i följande tre klasser.

Klass 1 Värderingsenhet som utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Klass 2 Värderingsenhet för tomtmark som kan bilda självständig fastighet.

Klass 3 Värderingsenhet för tomtmark som inte kan bilda självständig fastighet.

För en värderingsenhet som ligger inom ett grupphusområde skall värdefaktorn indelas i följande två klasser.

Klass 1 Värderingsenhet för tomtmark som utgör en eller flera självständiga fastigheter.

Klass 2 Övriga värderingsenheter för tomtmark

Ej grupphusområde

Värderingsenhet som inte ingår i ett grupphusområde och som utgör en eller flera självständiga fastigheter skall föras till klass 1. Till klass 2 skall föras värderingsenhet som kan bilda självständig fastighet och till klass 3 förs värderingsenhet som inte kan bilda självständig fastighet.

Allmänna råd:

Definition klass 2

Klassindelning av värdefaktorn fastighetsrättsliga förhållanden avseende klass 2 för värderingsenhet som inte ingår i ett grupphusområde bör ske på följande sätt.

Klass 2. Värderingsenhet bör anses kunna bilda självständig fastighet endast i de fall *tveksamhet inte föreligger* om möjligheten att bilda fastigheten. En värderingsenhet bör normalt kunna förutsättas bilda självständig fastighet i följande två fall (A och B):

A. Värderingsenhet (bebyggd eller obebyggd) till ett eller flera friliggande småhus

- *Utom detaljplan:*

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och minst 9 standardpoäng och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

2. Om för värderingsenheten gäller bygglov eller förhandsbesked för ett småhus om minst 30 kvm värdearea och minst 9 standardpoäng och värderingsenheten har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

3. Om värderingsenheten var bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och minst 9 standardpoäng senast fem år före taxeringsårets ingång och har en belägenhet som gör att ett avskiljande inte kan ifrågasättas.

- *Inom detaljplan*

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och minst 9 standardpoäng och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller upprättad fastighetsplan.

2. Om värderingsenheten är obebyggd men avsedd att enligt detaljplanen bebyggas med småhus om minst 30 kvm värdearea och minst 9 standardpoäng och ett avskiljande inte hindras av detaljplan eller upprättad fastighetsplan.

B. Värderingsenhet (bebyggd eller obebyggd) till radhus och kedjehus:

1. Om värderingsenheten är bebyggd med ett småhus om minst 30 kvm värdearea och minst 9 standardpoäng, ligger inom detaljplan och kan avskiljas enligt upprättad fastighetsplan.

2. Om värderingsenheten är obebyggd men avsedd att bebyggas med småhus om minst 30 kvm värdearea och minst 9 standardpoäng, ligger inom detaljplan och kan avskiljas enligt upprättad fastighetsplan.

Med fastighetsplan jämställs äldre tomtindelning.

Korrigerat normaltomtsvärde, ej grupphusområde

Allmänna råd:

Om en värderingsenhet som inte ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 eller 3 för fastighetsrättsliga förhållanden bör värdet korrigeras. Tillhör värderingsenheten klass 2, bör ett avdrag göras med 10 000 kr. Tillhör värderingsenheten klass 3, bör beräknat värde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0,5 för fastighetsrättsliga förhållanden. Värdet som beräknas för klass 3 får dock inte överstiga värdet för en motsvarande värderingsenhet i klass 2. Värdet av en värderingsenhet tomtmark i klass 3 får inte överstiga dubbla värdet av byggnaderna på tomtmarken. Om värde inte är åsatt byggnader, får värdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr.

Grupphusområde

Av prop. 2000/01:121 (s. 38) framgår att ett grupphusområde kännetecknas av att det är fråga om en tätbebyggd grupp av småhus som uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod och som har i huvudsak likartad karaktär. Det går inte att ange exakt hur många hus det bör vara fråga om men normalt bör antalet överstiga fem. Undantaget gäller inte komplementbyggnader i villakvarter, gäststugor av olika slag och fritidshus på arrenderad mark.

Definition

Allmänna råd:

Med grupphusområde bör avses ett område som är eller kan bebyggas med minst sex radhus, kedjehus, parhus eller friliggande småhus med likartad utformning, om området är detaljplanlagt och småhusen är eller avses bli uppförda under en treårsperiod av en exploatör.

Korrigerat normaltomtsvärde grupphusområde

Allmänna råd:

Om en värderingsenhet som ingår i ett grupphusområde tillhör klass 2 för fastighetsrättsliga förhållanden bör beräknat värde multipliceras med en nedräkningsfaktor 0.6 för fastighetsrättsliga förhållanden. Värdet av en värderingsenhet i klass 2 får inte överstiga dubbla värdet av byggnaderna på tomtmarken. Om värde inte är åsatt byggnader, får värdet av tomtmarken inte överstiga 100 000 kr.

6.2.4 Typ av bebyggelse

Enligt 12 kap. 3 § FTL bestäms värdefaktorn typ av bebyggelse för tomtmarken inom en småhusenhet med hänsyn till om marken är avsedd att bebyggas med friliggande småhus, kedjehus eller radhus. Samma indelning görs om tomtmarken är bebyggd med ett småhus av något av nämnda slag.

Klasser

Värdefaktorn typ av bebyggelse indelas enligt 1 kap. 35a § FTF i tre bebyggelseklasser. Därvid skall enligt 2 § RSFS 2002:11 följande klassindelningsgrunder tillämpas.

2 § RSFS 2002:11

Värdefaktorn typ av bebyggelse skall indelas i klasserna tomtmark för friliggande hus (F), för kedjehus m.m. (K) och för radhus (R).

Med friliggande hus avses ett småhus som inte är sammanbyggt med annat småhus.

Med kedjehus m.m. avses ett småhus som inte utgör friliggande hus eller radhus.

Med radhus avses varje småhus i en rad om minst tre hus vars bostadsdelar är sammanbyggda direkt med varandra.

Indelningen i de tre bebyggelseklasserna görs på grundval av klassindelningen av värdefaktorn byggnadskategori för de småhus som är belägna på tomtmarken. Beträffande denna klassindelning, se avsnitt 5.2.4.

6.2.5 Närhet till strand

Definition

12 kap. 3 § FTL

... Med närhet till strand avses tomtmarkens läge i förhållande till strand. Värdefaktorn skall indelas i minst tre och högst sju klasser varav en klass skall utgöra strand, en eller flera klasser strandnära och en klass inte strand eller strandnära.

Klasser

Värdefaktorn skall enligt 1 kap. 35a § FTF indelas i fem klasser (belägenhetsklasser). Klassindelningen skall därvid enligt 3 och 4 §§ RSFS 2002:11 göras enligt följande grunder.

3 § RSFS 2002:11

Värdefaktorn närhet till strand skall, om inte annat föreskrivs i 4 §, med utgångspunkt från det horisontellt mätta minsta avståndet mellan byggnadsplatsen och strandlinjen indelas enligt följande.

Belägenhetsklass

1. (strand)
2. (strandnära)
3. (strandnära)
4. (strandnära)
5. (ej strand eller strandnära)

Byggnadsplatsens avstånd från strandlinjen

- högst 75 m och egen strand
högst 75 m utan egen strand
mer än 75 m men högst 150 m
mer än 150 m men högst 250 m
mer än 250 m

4 § RSFS 2002:11

Värderingsenhet avseende tomtmark för småhus skall indelas i belägenhetsklass 1, om området mellan byggnadsplatsen och en högst 75 m därifrån belägen strandlinje mot hav, insjö, eller vattendrag tillhör värderingsenheten och inte används för bebyggelse, bil-, park- eller gångväg som är allmänt tillgänglig. Annan värderingsenhet än som sägs i första meningen, på vilken byggnadsplatsen ligger högst 75 m från strandlinjen, indelas i belägenhetsklass 2. Detsamma gäller värderingsenhet med egen strand om byggnadsplatsen ligger högst 75 m från strandlinje, om stranden används som badplats eller liknande av allmänheten i annat än ringa omfattning.

Om kortast möjliga gångavstånd från byggnadsplatsen till strandlinjen är mer än 300 m skall värderingsenhet som enligt huvudregeln indelas i belägenhetsklass 2–4, i stället hänföras till belägenhetsklass 5.

Allmänna råd:

Avståndet till strand bör mätas från huvudbyggnaden eller för obebyggda tomter från lämplig byggnadsplats för huvudbyggnaden.

I fråga om vad som skall anses vara hav, insjö eller vattendrag bör inom område som ligger utanför detaljplan vad som sägs i 7 kap. 13 § miljöbalken äga motsvarande tillämpning. Denna regels tillämpningsområden är normalt angivna på kartor hos länsstyrelsen. Inom plan bör en motsvarande bedömning ske oavsett om strandskydd föreligger eller inte.

Om en värderingsenhet ligger vid eller i närheten av ett vattendrag, t.ex. en liten bäck, ett större dike e. d., som saknar betydelse för tomtmarkens värde eller påverkar värdet i endast ringa omfattning, bör vattendraget vid fastighetstaxering inte anses som ett sådant vattendrag som sägs ovan.

7 kap. 13 § miljöbalken

Strandskydd råder vid havet och vid insjöar och vattendrag.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet.

7 kap. 14 § miljöbalken

Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde) ...

Korrigerat tomtvärde

För korrigering av normaltomtens värde med hänsyn till tomtens närhet till strand skall enligt formeln i 1 kap. 35c § FTF för beräkning av tomtmarkens riktvärde en belägenhetsfaktor tillämpas att multiplicera normaltomtens värde med.

1 kap. 35a sista stycket FTF

För tomtmark avseende småhus skall en tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell) upprättas. Den skall för var och en av belägenhetsklasserna 2–4 (strandnära) och belägenhetsklassen 5 (inte strand eller strandnära) utvisa en belägenhetsfaktor inom intervallet 1,0–9,9. Belägenhetsfaktorn för normaltomtens skall vara 1,0. I bilaga 13 anges hur FB-tabellen skall utformas och hur värdefaktorn närhet till strand skall klassindelas. I riktvärde-

angivelsen skall belägenhetsfaktor anges för belägenhetsklassen 1 (strand) och för belägenhetsklassen 2 (strandnära).

En belägenhetsfaktor skall enligt 1 kap. 35a § FTF i riktvärdeangivelsen anges för belägenhetsklassen 1 (strand) och för belägenhetsklassen 2 (strandnära). Belägenhetsfaktorerna skall anges med ett tal med en decimal inom intervallet 0,1–9,9. Belägenhetsfaktorn för normaltomten är alltid 1,0.

För belägenhetsklasserna skall belägenhetsfaktorerna bestämmas enligt följande FB-tabell (bilaga 13 till FTF).

Tabell över belägenhetsfaktorer (FB-tabell)

Belägenhetsfaktorer för belägenhetsklasserna 2–5			
Klass 2 (strandnära)	Klass 3 (strandnära)	Klass 4 (strandnära)	Klass 5 (ej strand eller strandnära)
2,6	2,0	1,5	1,0
2,5	2,0	1,5	1,0
2,4	1,9	1,5	1,0
2,3	1,9	1,5	1,0
2,2	1,8	1,4	1,0
2,1	1,7	1,4	1,0
2,0	1,6	1,3	1,0
1,9	1,5	1,3	1,0
1,8	1,4	1,2	1,0
1,7	1,4	1,2	1,0
1,6	1,4	1,2	1,0
1,5	1,3	1,2	1,0
1,4	1,3	1,1	1,0
1,3	1,2	1,1	1,0
1,2	1,1	1,0	1,0
1,1	1,0	1,0	1,0
1,0	1,0	1,0	1,0

(Bilaga 4 RSV 2002:15 med av RSV rekommenderade belägenhetsfaktorer)

Värdet av en värderingsenhet skall på sätt framgår av formeln i 1 kap. 35c § FTF multipliceras med belägenhetsfaktor enligt riktvärdeangivelsen för den belägenhetsklass som värderingsenheten tillhör (se vid avsnitt 6.3).

På riktvärdekartan anges i riktvärdeangivelsen för värdeområdet belägenhetsfaktorerna i tur och ordning för belägenhetsklasserna strand (klass 1) och strandnära (klass 2). Belägenhetsfaktorn för

normaltomten skall som nämnts vara 1,0. Om samma värde skall tillämpas i samtliga klasser är beteckningen B 1,0/1,0.

6.3 Beräkning av riktvärde

1 kap. 35c § FTF

Riktvärdena för värderingsenheter omfattande tomtmark för småhus, som i fråga om storlek och klassindelningsdata för övriga värdefaktorer avviker från normaltomten, bestäms och redovisas, om inte annat föreskrivs i 35d §, enligt följande formel.

$$R_V = \{ [R_N + M \times (A_V - A_N)] \times B + V \times (K_N - K_V) \} \times F$$

där R_V = riktvärdet för värderingsenheten,

R_N = värdet för normaltomten,

M = korrektionsbelopp för avvikande storlek i kronor per kvadratmeter,

A_V = värderingsenhetens storlek, dock lägst $0,5 \times A_N$ och högst $2 \times A_N$,

A_N = normaltomtens storlek,

B = belägenhetsfaktor för den belägenhetsklass, som värderingsenheten tillhör,

V = korrektionsbelopp i kronor för en avvikande VA-klass

K_N = normaltomtens VA-klass,

K_V = värderingsenhetens VA-klass och

F = nedräkningsfaktor för den klass av fastighetsrättsliga förhållanden som värderingsenheten tillhör.

Korrektionsbeloppet M skall anges i hela femtal kronor per kvadratmeter. Korrektionsbeloppet V skall anges i hela 2 000-tal kronor. Beräkningen skall ske i den ordning som formeln anger. Efter varje multiplikation avrundas produkten nedåt till helt tusental kronor.

Normaltomt

Har värderingsenheten de egenskaper som krävs för en normaltomt utgör det angivna värdet för normaltomten det totala riktvärdet för enheten.

Tomtmark med korri- gerat normaltomtsvärde

Avviker värderingsenheten i fråga om storlek, belägenhet, VA eller fastighetsrättsliga förhållanden från normaltomten skall korrigeringarna göras av normaltomtens värde i följande ordning.

Beräkningsgång

Riktvärdet för en värderingsenhet som utgör tomtmark bestäms i fem steg i följande ordning.

1. På riktvärdekartan (eller i den tillhörande beskrivningen) avläses i riktvärdeangivelsen värdet av normaltomten för aktuell bebyggelsestyp.
2. Korrigering sker för avvikelser i storlek med angivet värde per kvm. Det korrigerade värdet avrundas nedåt till hela tusental kronor.
3. Korrigering sker för närhet till strand med angiven belägenhetsfaktor; avrundning görs nedåt till hela tusental kronor.

4. Korrigering sker för avvikelser från angiven VA-klass; avrundning görs nedåt till hela tusental kronor.
5. Korrigering sker med hänsyn till fastighetsrättsliga förhållanden för FR-klass 3 med angiven nedräkningsfaktor och för FR-klass 2 genom ett avdrag med 10 000 kr; avrundning görs nedåt till hela tusental kronor.

**Värde per kvm
tomtmark**

För beräkning av tomtmarkens värde, då detta i riktvärdeangivelsen anges i kronor per kvm tomtmark, föreskrivs följande formel.

1 kap. 35e § FTF

Riktvärden för värderingsenheter omfattande tomtmark, för vilka riktvärdeangivelse enligt 35d § skall tillämpas, bestäms och redovisas enligt följande formel.

$$R = V \times S$$

där R = riktvärdet,

V = tillämpligt värde i kronor per kvadratmeter och

S = värderingsenhetens tomtmarkareal i kvadratmeter.

Efter föreskriven multiplikation avrundas produkten nedåt till helt tusental kronor.

Ett värde i kr/kvm avser normalt s.k. rå tomtmark, dvs. tomtmark för vilken några exploateringsåtgärder inte vidtagits. Några korrigeringar för annan VA-klass än 6 aktualiseras då inte.