

Riksskatteverkets meddelanden

ISSN 0282-3837

Serie S Taxering - Uppbörd- Mervärdesskatt

**Riksskatteverkets rekommendationer m.m.
om grunderna för taxeringen och
värdesättningen vid 2000 års allmänna
fastighetstaxering av industrienheter
utom för täktmark**

**RSV S
1999:26**

Riksskatteverket fastställer med stöd av 3 kap. 6 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199) följande rekommendationer m.m. om

- dels värden i tomtvärdetabellerna på sätt framgår av bilaga 1,
- dels relativa kapitaliseringsfaktorer i IK-tabellerna på sätt framgår av bilaga 2,
- dels relativa hyror per kvadratmeter i IH-tabellerna på sätt framgår av bilaga 3,
- dels nedräkningsfaktorer i IN-tabellen på sätt framgår av bilaga 4,
- dels omräkningsfaktorer i IO-tabellen på sätt framgår av bilaga 5,
- dels grunderna för taxeringen och värdesättningen av industrienheter utom för täktmark.

1 Inledning

År 2000 sker allmän fastighetstaxering av hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter (AFT 00).

De grundläggande bestämmelserna om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, och fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199), FTF. I övrigt har Riksskatteverket (RSV) med stöd av 6 kap. 1 § och 11 kap. 1 § FTF beslutat föreskrifter om värderingen vid fastighetstaxering (RSV:VF) och om indelningen i värdeområden (RSV:VO). Vidare har RSV

beslutat föreskrifter om förberedelsearbetet inför den allmänna fastighetstaxeringen av småhusenheter (RSV:SFF), lantbruksenheter (RSV:LFF) och hyreshus- och industrienheter (RSV:HIFF) och för omräkningen (RSV:OMR). RSV och skattemyndigheterna beslutar också rekommendationer om bl.a. riktvärden samt grunderna för taxeringen och värdesättningen.

Till ledning för fastighetstaxeringen lämnas i det följande rekommendationer m.m. om grunderna för taxeringen och värdesättningen av industrienheter utom täktmark.

2 Värderingsenhet

2.1 Industribyggnad

Uppdelning

Industribyggnader liksom andra byggnader med ett visst värde (50 000 kr) skall utgöra en särskild värderingsenhet. Av 6 kap. 3 § FTL framgår, vad gäller avkastningsvärderade industribyggnader, de tre olika lokaltyperna - produktionslokaler, industrikontor och lager m.m. - normalt utgöra skilda värderingsenheter.

Även i övrigt är det möjligt att dela upp industribyggnader i flera värderingsenheter, om det underlättar värderingen.

Rekommendationer:

För att underlätta värderingen kan en byggnad uppdelas i flera värderingsenheter, om utrymmen tillhörande en lokaltyp bör indelas i olika standardklasser eller om flera olika byggnader har sammanbyggt med gångpassage, sluss eller liknande och lokalerna i dem har avsevärda skillnader i fråga om standard.

Sammanföring

Det är vidare möjligt att sammanföra flera industribyggnader eller delar av industribyggnader till en värderingsenhet. En förutsättning för detta är att byggnaderna eller delarna av dem indelas enhetligt. De skall således åsättas samma klassificeringsdata avseende värderingsfaktorerna lokaltyp, standard och ålder.

Rekommendationer:

Utrymmen inom sådan del av en industribyggnad som primärt utgör hyreshus eller specialbyggnad, men som indelats som industribyggnad på grund av att byggnaden till övervägande del utgör industribyggnad bör ingå i eller utgöra en eller

flera värderingsenheter. Härvid bör bostads- och butiksutrymmen tillhöra en värderingsenhet som indelas som industrikontor. Garage bör ingå i värderingsenhet som indelas som lager.

Om byggnadsdelen inte lämpligen kan värderas enligt den för lokaler föreskrivna värderingsmetoden, bör detta beaktas genom justering för säreget förhållande.

2.2 Tomtmark

Någon möjlighet att dela upp industritomt eller sammanföra flera sådana till en värderingsenhet finns inte enligt 6 kap. 7 § FTL. I fråga om indelningen i värderingsenheter av tomtmark är det således avgörande vad som avses med begreppet tomt.

Rekommendationer:

Tomtmark tillhörande en industrienheter bör utgöra en värderingsenhet. Olikheter i fråga om utförda exploateringsåtgärder och behov av ianspråkstagande bör beaktas genom justering för säregna förhållanden och inte genom uppdelning i flera värderingsenheter. S.k. reservmark bör således inte utgöra särskild värderingsenhet.

3 Industribyggnad

3.1 Val av värderingsmetod

Bestämmelsen i 11 kap. 1 § FTL anger som huvudregel att industribyggnad skall värderas enligt avkastningsmetoden.

Följande byggnader skall emellertid enligt bestämmelsen i 11 kap. 1 § FTL värderas enligt produktionskostnadsmetoden

- * byggnader som har endast begränsad användbarhet för annat ändamål än för vilket de utnyttjas och liknande speciella byggnader (s.k. skraddarsyddade byggnader)
- * bensinstationsbyggnader
- * andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion
- * byggnadskonstruktioner som inte har karaktär av hus.

Bestämmelsen i 11 kap. 1 § FTL innebär att valet av värderingsmetod - avkastningsmetod eller produktionskostnadsmetod - ej är fritt. Är byggnationen av den art som sägs i andra meningen i bestämmelsens första stycke skall produktionskostnadsmetoden tillämpas. I annat fall skall avkastningsmetoden användas.

Skräddarsyddade byggnader

Se Riksskatteverkets rekommendationer m.m. (RSV S 1999:24) om allmänna grunder för taxeringen och värdesättningen vid fastighetstaxering.

3.2 Avkastningsmetoden

3.2.1 Klassificering av värdefaktorer

3.2.1.1 Lokaltyp

Lokaltyp bestäms enligt 11 kap. 4 § FTL med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad som produktionslokaler, industrikontor eller lager m.m.

I fråga om de tre olika klasserna för värdefaktorn lokaltyp gäller bl.a.

Vid värdering enligt avkastningsmetoden skall vid klassindelning av värdefaktorn lokaltyp med klasserna produktionslokaler, industrikontor och lager m.m. förstås följande

Produktionslokaler

Med produktionslokaler avses lokaler som är inrättade för produktion, service eller liknande.

Industrikontor

Med industrikontor avses lokaler som är inrättade för kontor, personalutrymme, utställning eller liknande och är belägna i en byggnad som till övervägande del inrymmer produktionslokaler och/eller lager m.m.

Lager m.m.

Med lager m.m. avses lokaler som är inrättade för lager, förråd eller liknande samt övriga lokaler, som ej kan hänföras till någon av ovanstående lokaltyper (2 kap. 11 § RSV:VF)

Rekommendationer:

Normalt bör garageutrymmen inrymda i industribyggnad hänföras till lager m.m. och laboratorielokaler till industrikontor. Bostadslägenheter, inrymda i industribyggnad, bör klassindelas som industrikontor.

3.2.1.2 Storlek

Storleken bestäms enligt 11 kap. 4 § FTL med hänsyn till värderingsenhetens yta.

Rekommendationer:

En industribyggnads storlek anges i kvm lokalarea (LOA), SS 02 10 53.

Någon klassindelning sker inte av värdefaktorn storlek.

3.2.1.3 Ålder

Som anges i 11 kap. 4 § FTL skall värdefaktorn ålder för en industribyggnad enligt FTL enligt huvudregeln anges genom ett värdeår. Värdeåret utgörs av byggnadens nybyggnadsår om till- eller ombyggnad inte skett.

Rekommendationer:

Har till- eller ombyggnad inte skett efter 1993 bör det vid allmän fastighetstaxering (AFT) 1994 eller det vid senast års särskilda fastighetstaxering (SFT) bestämda värdeåret bibehållas vid AFT 00, om denna värdeårsbestämning inte visas vara felaktig.

Har till- eller ombyggnad skett efter 1993 och detta inte beaktats vid SFT, bör en omprövning av värdeåret ske med utgångspunkt från de efter år 1993 nedlagda kostnaderna och det vid AFT 94 bestämda värdeåret, om värdeårsbestämningen vid AFT 94 eller nedlagda kostnader inte visas leda till felaktigt resultat.

Har nytaxering skett efter 1994 och har till- eller ombyggnad skett efter nytaxeringen, bör på motsvarande sätt kostnaderna för dessa byggnadsarbeten och det värdeår som bestämts vid nytaxeringen normalt läggas till grund för värdeårsbestämningen vid AFT 00.

Vad som sagts om till- eller ombyggnad gäller också i fråga om andra åtgärder som förlänger byggnadens livslängd.

Innebörden av rekommendationerna är att det värdeår som bestämdes vid AFT 94 eller senare års SFT normalt skall godtas. Det är endast då åsatt värdeår visas vara felaktigt som en total omprövning skall ske. En sådan omprövning kräver normalt tillgång till uppgifter om samtliga åtgärder som vidtagits på byggnaden efter 1929. En beräkning av värdeåret med ledning av de nedlagda kostnaderna kan i vissa fall bli missvisande. Det är då de vid om- och tillbyggnaderna nedlagda kostnaderna uppenbart inte är jämförbara med rekommenderade värden på nybyggnadskostnaderna vid olika

tidpunkter.

Rekommendationer:

Då byggnads värdeår skall bestämmas beräknas den livslängd som byggnaden skulle ha om normala reparations- och underhållsåtgärder gjorts på byggnaden med utgångspunkt från nybyggnadsåret. Vid sammanvägningen av nybyggnadsår och ombyggnadsår skall därför inte ingå kostnader som avser normalt underhåll av den ursprungliga byggnaden. Även om denna har ett kraftigt eftersatt underhåll bör man bortse från kostnader för att uppnå ett normalt underhållsläge för byggnaden. Underhållskostnader bör därför beaktas bara till den del de klart påverkar byggnadens återstående livslängd.

Ombyggnadstillägg

Rekommendationer:

För om- och tillbyggda industribyggnader bör en jämkning av värdeåret bestämmas med hänsyn till åsatt värdeår och ett *ombyggnadstillägg* avseende ett beräknat antal år. Genom ombyggnadstillägg beaktas omfattningen och tidpunkten för om- eller tillbyggnaden. Ombyggnadstillägget avser den ökning av byggnadens återstående livslängd som om- eller tillbyggnaden ger.

Omfattningen av om- eller tillbyggnad bör hänföras till en av nedanstående tre grupper med hänsyn till om- och tillbyggnadskostnadens storlek i förhållande till nybyggnadskostnaden för en industribyggnad vid tiden för om- eller tillbyggnaden:

Grupp 1: Om- och tillbyggnadskostnaden överstiger 70 % av nybyggnadskostnaden.

Grupp 2: Om- och tillbyggnadskostnaden utgör 20 % - 70 % av nybyggnadskostnaden.

Grupp 3: Om- och tillbyggnadskostnaden understiger 20 % av nybyggnadskostnaden.

I begreppet om- och tillbyggnad innefattas i detta sammanhang alla åtgärder som ökar byggnadens återstående livslängd såsom större renoveringar och reparationer samt större underhållsarbeten.

Rekommendationer:

För beräkning av nybyggnadskostnaden vid tidpunkten för om- och tillbyggnaden bör följande belopp över

nybyggnadskostnader för ordinära industribyggnader användas.

År	Produktion s- lokaler (kr/kvm bruksarea)	Industrikon- tor (kr/kvm bruksarea)	Lager m.m. (kr/kvm bruksarea)
1950-59	500	500	400
1960-64	600	700	500
1965-69	700	900	600
1970-74	1 100	1 100	900
1975-76	1 500	1 500	1 200
1977-78	1 900	2 300	1 500
1979-80	2 400	3 200	1 900
1981-82	2 800	4 000	2 200
1983-84	3 400	4 600	2 700
1985-86	4 000	5 500	3 300
1987-88	4 300	5 900	3 500
1989	4 700	6 500	3 900
1990	5 600	7 700	4 600
1991-93	5 900	8 100	4 900
1994-96	6 000	8 200	5 000
1997	6 100	8 400	5 100
1998	6 300	8 700	5 300
1999	6 500	8 900	5 400

I ovanstående byggnadskostnader ingår inte mervärdeskatt eller omsättningsskatt men däremot ränta under byggtiden. Ombyggnads- och tillbyggnadskostnader bör bestämmas på samma sätt.

Rekommenderade nyproduktionskostnader utgör genomsnittliga beräkningar för riket. Det kan här särskilt noteras att variationer förekommer med hänsyn till var i landet byggnationen sker. Vidare kan variationer även förekomma med hänsyn till byggnadens standard.

Rekommendationer:

För om- eller tillbyggda industribyggnader inom ovannämnda tre grupper bör jämkning av värdeåret mot bakgrund av omfattningen av om- eller tillbyggnader ske på följande sätt:

Grupp 1: Värdeåret bestäms till om- eller tillbyggnadsåret.

Grupp 2: Värdeåret bestäms genom att det värdeår industribyggnaden skulle haft om det inte varit föremål för om- eller tillbyggnad ökas med

ombyggnadstillägget. Detta beräknas med ledning av om- eller tillbyggnadens omfattning och bör inte göras så stort att värdeåret blir lika med om eller tillbyggnadsåret.

Grupp 3: Värdeåret ändras inte.

Tillbyggnad

Rekommendationer:

Vid bestämmandet av kostnaderna för en tillbyggnad bör tillses att kostnaderna för tillbyggnaden inte beräknas högre än vad en nybyggnad av motsvarande utrymme skulle ha kostat.

Vid tillbyggnad av likvärdiga utrymmen kan nybyggnadsåret och ombyggnadsåret enklast vägas samman med ledning av storleken av ytorna av den gamla och den nya delen. Om däremot ursprungsbyggnadens och tillbyggnadens ytor inte är likvärdiga, bör sammanvägningen ske med ledning av normalkostnaderna under ombyggnadsåret att nyuppföra den nya och den gamla delen av byggnaden.

Ombyggnad

Rekommendationer:

Underhållsåtgärder och ombyggnad avseende endast inredningsdetaljer, som inte förlänger byggnadens återstående livslängd, bör inte påverka värdeårsbestämningen, oavsett om avkastningsförmågan ökar.

En ombyggnad som innebär att berörda byggnadsdelar förnyas till 100 %, kan i princip behandlas som en tillbyggnad, där nybyggnadsåret får gälla för ej ombyggda delar och ombyggnadsåret för de ombyggda delarna.

Vid en ombyggnad som endast innebär en viss förnyelse av byggnaden bör ombyggnadskostnaden i princip svara mot skälig andel av normal nybyggnadskostnad för de ombyggda delarna. En sådan andel kan uppskattas mot bakgrund av vilka byggnadselement som återstår från nybyggnadsåret och vilka byggnadselement som tillkommit vid ombyggnaden.

3.2.1.4 Standard

Standarden för en värderingsenhet bestäms enligt 11 kap. 4 § FTL med hänsyn till lokalytans utförande och utrustning.

För värdefaktorn standard skall enligt 11 kap. 4 § FTL indelas i minst tre klasser.

Värdefaktorn standard för produktionslokaler, industrikontor och lager m.m. indelas enligt 1 kap. 13 § FTF och bilaga 6 till FTF (IH-tabell) följande standardklasser:

Produktionslokaler indelas i klasserna mycket enkel, enkel, normal och hög standard.

Industrikontor indelas i klasserna enkel, normal och hög standard.

Lager m.m. indelas i klasserna mycket enkel, enkel, normal, hög och mycket hög standard.

Produktionslokaler

Enligt IH-tabellen skall indelningen i standardklasser för produktionslokaler ske enligt följande

Standardklass	Standardpoäng
Mycket enkel standard	1-12
Enkel standard	13-19
Normal standard	20-26
Hög standard	27-

Rekommendationer:

I fråga om produktionslokaler bör klassificeringen ske i de fyra standardklasserna med ledning av den beskrivning som redovisas nedan samt med stöd av beräknade standardpoäng. Klassificeringen bör i princip hänföras till de möjligheter att bedriva normal industriproduktion som föreligger i produktionslokalerna i fråga.

Normal industriproduktion

Rekommendationer:

Med normal industriproduktion bör avses såväl tillverkning som lagerhantering inom områden som mekanisk verkstadsindustri, träförädlingsindustri, lätt tillverkningsindustri, etc.

Till *mycket enkel* standard bör hänföras produktionslokaler med mycket ogynnsamma förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. besvärande tillfartsförhållanden, produktion i flera våningsplan, låg takhöjd, ogynnsamma

dagsljusförhållanden, små avstånd mellan bärande element som begränsar lokalens utnyttjande, ingen uppvärmning eller ventilation etc.

Till *enkel* standard bör hänföras produktionslokaler med begränsade förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. besvärande tillfartsförhållanden, produktion i flera våningsplan, låg eller relativt låg takhöjd, endast enklare ventilation etc.

Till *normal* standard bör hänföras produktionslokaler med tillfredsställande förutsättningar för normal industriproduktion.

Till *hög* standard bör hänföras produktionslokaler med goda eller mycket goda förutsättningar för normal industriproduktion, t.ex. goda tillfartsförhållanden, produktion i ett eller två plan, gynnsam takhöjd, relativt stort avstånd mellan bärande element som begränsar byggnadens inre utnyttjandet etc.

Som stöd för standardklassificeringen av produktionslokaler bör den standardpoäng utnyttjas som redovisas för lokalen i fråga. Med standardpoäng avses därvid summa standardpoäng för produktionslokalen där poängen bedömts för var och en av tio standardfrågor enligt deklarationsblanketten.

Poängtabellen för beräkning av standardpoäng redovisas nedan.

Rekommendationer:

Följande poängtabell bör ligga till grund för poängsättningen:

1. Tillfartsförhållanden

Mindre goda: Kan nås med endast mindre (2-axliga) lastfordon, vissa trånga passager etc. 1 poäng

Normala: Kan nås med normala (2-3-axliga) lastfordon även med mindre släp etc. 2 poäng

Goda: Kan nås med större lastfordon, trailer, gods-vagn eller liknande 3 poäng

2. In- och utlastningsförhållanden

Mindre goda: Endast enklare hiss till produktionslokaler i övre plan eller liknande 0 poäng

Normala: Lastkaj eller liknande i markplanet, s.k. industrihiss eller liknande till eventuella övre plan etc. 1 poäng

Goda: Markplan med lastkaj, körramp till eventuella övre plan eller liknande 2 poäng

3. Antal våningsplan i produktionsenhet

Tre eller flera: 0 poäng

Två: 2 poäng

Ett: 5 poäng

4. Dagsljusförhållanden

Mindre tillfredsställande för normal industriproduktion: Produktionslokaler med begränsat dagsljusinsläpp genom vägg- eller takplacerade fönster 0 poäng

Tillfredsställande för normal industriproduktion: Produktionslokaler med tillfredsställande dagsljusinsläpp 3 poäng

Goda: Produktionslokaler med goda dagsljusförhållanden, ombyggnad till kontor möjlig (ljusinsläpp företrädesvis genom väggplacerade fönster) 5 poäng

5. Fri takhöjd

Fri takhöjd under bärande balk:

Mindre än 3,5 m: 0 poäng

3,5 - 6,0 m:	3 poäng
Mer än 6,0 m:	5 poäng

6. Bärande element

Avstånd mellan bärande element som begränsar byggnadens inre utnyttjande:

Mindre än 6 m:	0 poäng
6 m eller mer:	5 poäng

7. Maximal golvbelastning

Mindre än 500 kg/kvm:	0 poäng
500 - 1 500 kg/kvm:	1 poäng
Mer än 1 500 kg/kvm:	3 poäng

Anm. Industrilokaler har i allmänhet golvbärighet på 500 - 1 500 kg/kvm (betongplatta på mark etc). Mer än 1 500 kg/kvm förekommer bl.a. vid tyngre verkstadsindustri.

8. Uppvärmning

<i>Nej:</i>	Möjligheter till uppvärmning saknas. Värmepanna eller varmluftsinsblåsning ej installerad	0 poäng
<i>Ja:</i>	El-, fjärr- eller egen centralvärme eller varmluftsinsblåsning installerad	5 poäng

Anm. Lokaler där enstaka värmeelement eller liknande för punktuppvärmning etc. installerats klassificeras som om värme saknas.

9. Elinstallation

Mindre än 100 Ampere:	0 poäng
100 - 200 Ampere:	1 poäng
Mer än 200 Ampere:	2 poäng

10. Ventilation

<i>Endast fläkt- evakuering</i>	Mekanisk ventilation, endast frånluft med tillhörande fläktar, trummor och kanaler	0 poäng
<i>Inblåsning och fläktevakuering till- och frånluft:</i>	Fläktar, trummor och kanaler för distri- bution av till- och frånluft installerade	2 poäng
<i>Lufttemperering (komfort) och/ eller värme- återvinning:</i>	Modern s.k. komfort- ventilation eller liknande	5 poäng

Industrikontor

Värdefaktorn standard för industrikontor indelas som framgår bl.a. av *IH-tabellen* i de tre standardklasserna: enkel, normal och hög.

Rekommendationer:

I fråga om industrikontor bör klassificeringen i de tre standardklasserna ske med ledning av följande beskrivning:

Till *enkla industrikontor* hänförs kontor med enkel golvbeläggning, skärmväggar av träfiberplattor eller liknande, låg belysningsstandard, ingen fläktevakuering, låg standard i våtutrymmen, dvs. enklare golv och väggbeklädnad och enkel sanitär utrustning etc.

Till *normala industrikontor* hänförs kontor med golvbeläggning av enklare textil-, linoleum- eller plastmatta, regelväggar med gipsplattor eller liknande, mekanisk ventilation, god belysningsstandard, tillfredsställande standard i våtutrymmen, dvs. golv- och väggbeklädnad av modernt slag och tillfredsställande sanitär utrustning etc.

Till *högklassiga industrikontor* hänförs kontor med textil-, linoleum- eller plastmatta av högre kvalitet, parkett eller likvärdig golvbeläggning, möjlighet till tempererad luft och hög belysningsstandard, hög standard i våtutrymmen, dvs. golv- och väggbeklädnad av modernt slag och

högklassig sanitär utrustning etc.

Lager m.m.

Värdefaktorn standard för lager m.m. indelas som tidigare redovisats i de fem standardklasserna mycket enkel, enkel, normal, hög och mycket hög.

Rekommendationer:

I fråga om lager m.m. bör klassificeringen i de fem standardklasserna ske med ledning av följande beskrivning:

Till *mycket enkel standard* hänförs lager av typ f.d. ekonomibyggnad etc. liksom byggnader med mycket enkla väggar, utan eller med mycket enkel belysning etc.

Till *enkel standard* hänförs lager m.m. av typ kallförråd, enkla oisolerade byggnader med låg takhöjd, låg bjälklagsbärighet, enkla väggar, låg belysningsstandard och utan särskild ventilationsutrustning etc.

Till *normal standard* hänförs lager m.m. i isolerade byggnader med godtagbar planlösning, tillfredsställande takhöjd och bjälklagsbärighet, mekanisk ventilation, tillfredsställande belysning och lastningsförhållanden etc.

Till *hög standard* hänförs lager m.m. i isolerade byggnader med stora friytor, normal eller hög takhöjd, hög bjälklagsbärighet, god ventilation och belysning, direktinfart eller lastkaj etc.

Till *mycket hög standard* hänförs utpräglade s.k. höglager, moderna lager med stort inslag av automatiserad hantering etc.

3.3 Produktionskostnadsmetoden

3.3.1 Klassificering av värdefaktorer

Riktvärdet för en industribyggnad, värderad enligt produktionskostnadsmetoden, beräknas genom att återanskaffningskostnaden multipliceras med en rekommenderad nedräkningsfaktor, grundad på värdefaktorerna ålder, byggnadskategori och ortstyp samt med 0,75 för att erhålla riktvärdet (jfr 11 kap. 7 § FTL och 1 kap. 16 § FTF).

3.3.1.1 Återanskaffningskostnad

Med återanskaffningskostnad för byggnad avses enligt 5 kap. 6 § andra stycket FTL kostnaden för att under andra året före taxeringsåret uppföra en motsvarande anläggning. Kostnaden kan bestämmas antingen genom en beräkning grundad på erfarenheter om byggnadskostnadernas storlek detta år, eller genom en omräkning av den faktiska byggnadskostnaden med en omräkningsfaktor. Denna faktor skall bestämmas så att man därigenom beaktar ändringen i byggnadskostnad mellan nybyggnadsåret och andra året före taxeringsåret.

Faktisk byggnadskostnad

Rekommendationer:

I de faktiska byggnadskostnaderna bör ingå samtliga kostnader för att uppföra en motsvarande anläggning oavsett finansieringsformen. Mervärdesskatt medräknas till den del som är effektiv.

De faktiska kostnaderna bör omfatta samtliga kostnader för att uppföra en motsvarande anläggning. De faktiska byggkostnaderna bör således bestämmas inklusive, vid tidpunkten för uppförandet, eventuella statsbidrag eller andra former av bidrag eller stöd (räntefria lån etc.) som kan ha utgått för att uppföra anläggningen ifråga. Under nivååret utgående generella bidrag för aktuell typ av anläggning bör därefter avräknas.

Erfarenhetstal

Rekommendationer:

Vid utnyttjande av erfarenhetstal beträffande byggnadskostnaden bör återanskaffningskostnaden beräknas för varje värderingsenhet som produkten av rekommenderade erfarenhetstal och byggnadens storlek (bruksarea, bruttovolym eller annat storleksmått).

För industribyggnader vilka skall värderas enligt produktionskostnadsmetoden kan sådana skillnader förekomma i t.ex. takhöjder, byggnadstyp, byggnadsarea, ort m.m. att byggnadskostnaderna kan förväntas ligga avsevärt utanför de ovan angivna kostnadsintervallen.

Som en mycket grov schablon i fråga om nybyggnadskostnaden kan följande erfarenhetstal användas:

Tabell över erfarenhetstal för produktionslokaler kr/kvm BTA

Takhöj d	Oisolerad byggnad	Isolerad byggnad		
		Enkel standard	Normal standard	Hög standard
< 6 m	1 500-2 500	3 500-6 000	5 500-8 000	7 000-10 000
6-12 m	2 000-3 000	5 500-8 000	7 500-10 000	8 500-12 500
> 12 m	-	7 500-10 000	9 000-12 000	10 000-15 000

Följande uppgifter ligger till grund för klassificeringen ifråga om standard.

Oisolerad byggnad: Stomme dimensionerad enbart för snö- och vindlast. Golv dimensionerat för små laster och litet slitage. Isolering saknas. Ingen uppvärmning. Mekanisk ventilation saknas.

Isolerad byggnad - enkel standard: Stomme dimensionerad enbart för snö- och vindlast. Golv dimensionerat för små laster och litet slitage. Enkel, tunn isolering. Enkel uppvärmning. Enkel mekanisk till- och frånluftsventilation.

Isolerad byggnad - normal standard: Stomme dimensionerad för laster utöver snö- och vindlast. Golv dimensionerat för normala laster och normalt slitage. Normal isolering och uppvärmning. Mekanisk till- och frånluftsventilation av normal standard.

Isolerad byggnad - hög standard: Stomme dimensionerad för stora laster utöver snö- och vindlast. Golv dimensionerat för stora laster och hårt slitage. Tjockare isolering med hög standard på uppvärmning. Särskilda krav på god luftkvalitet.

Storleken på byggnaden har betydelse för beräkning av produktionskostnaden. För en liten industrilokal (under ca 500 kvm) används normalt övre delen av det angivna intervallet. För större industri lokaler (över ca 2 000 kvm) används normalt undre delen av intervallet.

Rekommendationer:

För att beräkna återanskaffningskostnaden för normala industrikontor kan ett erfarenhetstal om 7 500 - 10 000 kr/kvm användas.

Återanskaffningskostnaden för silobyggnader kan

beräknas efter en schablon av 1 800 kr/lagringston. Lagringskapaciteten anges i ton vete med densiteten 0,78.

Metodval

Rekommendationer:

Den faktiska kostnaden bör användas som grund för beräkningen av återanskaffningskostnaden för byggnader som uppförts efter 1980, om kostnaden är känd och anledning inte finns till antagande att den är onormal. För andra byggnader bör erfarenhetstal användas, om sådana finns för den aktuella typen av byggnader.

Faktiska byggnadskostnader skall således i första hand komma till användning för byggnader uppförda under den senaste tiden. Faktisk byggkostnad kan även användas för äldre byggnader om tillförlitliga erfarenhetstal för den aktuella typen av byggnad saknas. En avvägning måste således göras mellan å ena sidan aktualiteten av faktisk byggnadskostnad för objektet och å andra sidan förekomsten av användbara erfarenhetstal för byggnadstypen i fråga.

3.3.1.2 Ålder

Beträffande bestämningen av värdefaktorn ålder för industribyggnader, värderade enligt produktionskostnadsmetoden, gäller samma regler som tillämpas för värdefaktorn ålder vid beräkning av riktvärdet för de avkastningsvärderade industribyggnaderna, se vid punkt 3.2.1.3.

3.3.1.3 Byggnadskategori

Med byggnadskategori avses enligt 11 kap. 8 § FTL värderingsenhetens karaktär och konstruktion.

Enligt 11 kap. 8 § FTL skall beträffande värdefaktorn byggnadskategori finnas minst tre klasser. Beträffande värdefaktorn byggnadskategori skall enligt 1 kap. 15 § FTF finnas följande sex klasser.

1. Oljeraffinaderi eller petrokemiska industrier
2. Massa- eller pappersbruk
3. Järn- eller stålindustrier eller metallsmältverk
4. Cement- eller kalkindustrier eller industrier för framställning av industrimineral
5. Spannmålssilor
6. Annan verksamhet än som framgår av punkt 1-5.

3.3.1.4 Ortstyp

Orstypen bestäms enligt 11 kap. 8 § FTL med hänsyn till

värderingsenhetens läge i förhållande till tätort.

4 Tomtmark

4.1 Klassificering av värdefaktorer

4.1.1 Storlek

Med storlek avses enligt 12 kap. 5 § FTL värderingsenhetens tomtmarksareal. Om särskilda skäl föreligger skall dock avses den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för.

Med byggrätt avses enligt 2 kap. 1 § RSV:VF den rätt som föreligger att uppföra ny byggnad på taxeringsenheten. Den anges i kvm bruttoarea.

Byggrätten för bebyggda tomter bestäms i första hand till storleken av befintlig byggnad, jfr 7 kap. 10 § FTL.

Rekommendationer:

Om uppgift för sådan mätning saknas. får bruttoarean uppskattas med ledning av den sammanlagda bruksarean. Bruttoarean bör bestämmas till 1,25 x den sammanlagda bruksarean.

Om enligt gällande detaljplan tillåten byggrätt skulle ge ett väsentligt högre värde än den utnyttjade byggrätten, bestäms byggrätten till storleken av den enligt planen tillåtna, under förutsättning att planen hade genomförandetid kvar vid taxeringsårets ingång.

Rekommendationer:

Värdet enligt gällande detaljplan bör anses vara väsentligt högre än den utnyttjade byggrätten, då det med 20 % överstiger det värde tomten har med en byggrätt, som överensstämmer med befintlig byggnad.

Med yta för lokaler avses lokalarea enligt Svensk Standard (SS 02 10 53).

Obebyggda tomter

Rekommendationer:

För obebyggda tomter bör byggrätten bestämmas till storleken av den enligt gällande detaljplan tillåtna byggrätten. Finns inte gällande detaljplan, bör byggrätten bestämmas i första hand utifrån aktuellt bygglov eller förhandsbesked om

sådant föreligger. I andra hand får byggrätten uppskattas med ledning av den för värdeområdet sannolika exploateringsgraden, dvs. förhållandet mellan bedömd byggrätt och tomtareal.

Har tomten tidigare varit bebyggd, bör byggrätten under de fem första åren efter byggnadens rivning bestämmas till minst den byggrätt som tidigare var utnyttjad.

När byggrätten bestäms med ledning av gällande detaljplan och uppgifterna om byggrätten i planen uttrycks i våningsyta bör denna bedömas motsvara bruttoarean (för våningar ovan mark).

5 Justering för säregna förhållanden

5.1 Allmänt

Minsta justeringsbelopp

Det minsta sammanlagda justeringsbelopp som får användas enligt 7 kap. 5 § FTL för en taxeringsenhet är 50 000 kr. Den värderingstekniska noggrannhet som normalt kan uppnås är dock följande. Om justeringsbeloppet bestäms med ledning av taxeringsenhetens eller värderingsenhetens värde med och utan inverkan av ett säreget förhållande (den indirekta metoden) torde det sällan vara möjligt att bestämma justeringsbelopp som är mindre än 5 % av riktvärdet. Om däremot justeringsbeloppet kan bestämmas genom en direkt uppskattning av det säregna förhållandets värdeinverkan (den direkta metoden) kan mindre justeringsbelopp bestämmas. Mindre belopp än 10 000 kr torde dock aktualiseras endast i undantagsfall.

Rekommendationer:

Vid bestämmande av justeringsbelopp för enskilda värderingsenheter bör det minsta belopp som kommer till användning uppgå till 10 000 kr, då beloppet bestäms enligt den direkta metoden, och 5 % av riktvärdet då beloppet uppskattas enligt den indirekta metoden.

Detta innebär att åtskilliga justeringsanledningar inte alltid medför tillräckligt stor värdeinverkan för att ensamma leda till en justering. Däremot kan dock flera sådana justeringsanledningar leda till att justering bör ske.

Redovisning

Anledningen till justeringen är ibland hänförlig till viss bestämd del av taxeringsenheten, t.ex. viss bestämd byggnad, men kan i

andra fall närmast hänförs till taxeringsenheten som helhet. I båda fallen måste justeringen av tekniska skäl ske på en eller flera av de i taxeringsenheten ingående värderingsenheterna.

Rekommendationer:

Justeringen bör ske på den värderingsenhet till vilken justeringsanledningen närmast kan härledas. I det fall justeringsanledningen hänförs till taxeringsenheten som helhet bör justeringen göras på den värdefullaste värderingsenheten.

Skälet för en justering av värderingsenhets värde på grund av säregna förhållanden anges i form av justeringskod. För justering används justeringskod enligt särskild förteckning. Om lämplig kod inte ingår i förteckningen eller om särskild utformning av justeringsskälet bör ske, anges detta genom en särskild kod tillsammans med justeringsskälet i klartext.

Till ledning för bedömning av olika säregna förhållanden redovisas nedan ett antal vanliga justeringsanledningar samt rekommendationer för bedömningen av värdeinverkan m.m.

5.2 Industribyggnad

Eftersatt underhåll

Omständigheter som kan föranleda justering av värdet på en industribyggnad är bl.a. extremt eftersatt underhåll. Extremt eftersatt underhåll kan sägas föreligga då byggnaden på grund av det bristande underhållet uppenbart ej är uthyrningsbar eller endast kan hyras ut till väsentligt lägre hyra än normalt underhållna byggnader.

Rekommendationer:

Justeringen bör ske med hänsyn till den hyra till vilken byggnaden kan tänkas bli uthyrd i befintligt skick.

Konstruktionsfel och byggsador

I vissa fall förekommer konstruktionsfel och byggsador vilket i viss utsträckning nedsätter en byggnads värde. Justering för säregna förhållanden kan då aktualiseras. Justeringsbeloppet kan grundas på kostnaden för att åtgärda skadan ifråga och det genomslag i marknadsvärdet som denna kostnad har.

Rekommendationer:

Om skadan är av sådan art att byggnaden inte kan fylla sin funktion utan att skadan åtgärdas bedöms justeringen till i storleksordningen 60-80 % av

kostnaden.

Om skadan däremot kan tolereras under en viss tid och byggnaden används i skadat skick, bör justeringen uppskattas till 10-50 % av kostnaden för att åtgärda skadan. Den lägre siffran bör användas i områden med låga nivåer och den högre i områden med höga värdenivåer sett i landet som helhet.

Överloppsbyggnader och rivningsobjekt

Rekommendation:

Justering för säregna förhållanden kan aktualiseras för s k överloppsbyggnader dvs. byggnader som inte längre utnyttjas för sitt ändamål och som står tomma och inte kan förväntas komma till användning inom 3-5 år. Justeringens storlek får bestämmas från fall till fall. Om det är uppenbart att byggnaderna inte kommer till användning inom överskådlig tid oavsett ändamål kan byggnadsvärdet behöva reduceras till 0.

För att en värderingsenhet ska förutsättas ha ett negativt värde som belastar taxeringsenheten i övrigt bör krävas dels att föreläggande om rivning meddelats eller en rivning av andra skäl är nödvändig och måste ske inom kort, dels att rivningskostnadernas storlek är utredd.

Justeringens storlek bör uppskattas till 30-50 % av beräknade rivningskostnader beräknade i 1998-års kostnadsnivå. Den lägre procentsiffran utnyttjas i områden med låga värdenivåer och den högre i områden med höga värdenivåer sett över landet som helhet.

Silobyggnader

Rekommendation:

Om en spannmålssilo saknar rensnings- och torkningsutrustning bör byggnadsvärdet justeras ned med 20-30 % av värdet i ojusterat skick.

Om en spannmålssilo belägen i ortstyp 1 saknar möjlighet till direkt lastning och lossning av

fartyg med en lastkapacitet om minst 10 000 ton bör byggnadsvärdet justeras ned med 20 % av värdet i ojusterat skick. Detsamma gäller en spannmålssilo belägen i ortstyp 2 om möjlighet saknas till direkt lastning och lossning av fartyg med en lastkapacitet om minst 1 000 ton.

Avvikande vakansgrad

Justering för avvikande vakansgrad aktualiseras normalt under förutsättning dels att värderingsenhetens vakansgrad med mer än 20 procentenheter överstiger den inom värderingsområdet genomsnittliga för industrilokaler dels att vakansgraden inte kan förväntas bli normal för värdeområdet inom sex månader från taxeringsårets ingång.

Rekommendationer:

Med vakansgrad förstås det hyresbortfall som uppkommer genom att byggnaden står helt eller delvis tom. Hyresbortfallet bör anges i procent av marknadsmässig hyra för värderingsenheten. Avvikande vakansgrad bör beräknas som vakansgraden för värderingsenheten minus den genomsnittliga vakansgraden för industrilokaler inom värdeområdet.

Justeringsbeloppet kan beräknas med ledning av nedanstående tabell.

Rekommendationer:

Tabell över rekommenderad justering vid olika avvikande vakansgrad

Avvikande vakansgrad,%	Justeringens storlek			
	Anpassnings-tid 1 år	Anpassnings-tid 2 år	Anpassnings-tid 4 år	Anpassnings-tid 6 år
20-30	-	0,10H	0,2H	0,2H
31-40	-	0,12H	0,3H	0,3H
41-50	-	0,15H	0,4H	0,5H
51-60	0,10H	0,25H	0,5H	0,7H
61-70	0,15H	0,35H	0,6H	0,9H
71-80	0,20H	0,45H	0,8H	1,2H
81-90	0,25H	0,55H	1,0H	1,7H
91-100	0,35H	0,70H	1,3H	2,3H

Om erforderlig tid för att nedbringa vakansgraden

till den genomsnittliga bedöms vara en annan än den som ligger till grund för rekommendationen bör justeringen anpassas härtill. Om t.ex. tiden för att nedbringa vakanserna överstiger 6 år kan justering aktualiseras vid lägre avvikande vakansgrad än 20 %.

I tabellen anges justeringens storlek som multipler av värdefaktorn hyra. Justeringarnas storlek bestäms med hänsyn till hyresbortfallets storlek och den tid som bedöms åtgå för att få ner vakansgraden till den för området genomsnittliga.

Tabellen är uppbyggd utifrån olika antaganden om hur lång tid det tar att avveckla en vakansgrad på 90-100%. En ingående avvikande vakansgrad på 20-30 % antas avvecklas på 1/4 av den tid det tar att avveckla en vakansgrad på 90-100 %.

Multipeln i tabellen anger nuvärdet av hyresbortfallet beräknat med 6 % kalkylränta.

Vilken kolumn som ska väljas i det enskilda fallet beror på vilken typ av marknad som det aktuella objektet finns på och vilka bedömningar om vakansens varaktighet som därigenom kan göras. På en stark marknad kan det vara naturligt att välja kolumn 1 eller 2 med en anpassningstid på ett respektive två år för ett objekt med 90-100 % vakansgrad. Om det är fråga om ett objekt på en mycket svag marknad med synnerligen svag efterfrågan kan det vara naturligt att välja kolumn 4 med en anpassningstid på 6 år. Vid bedömda långa anpassningstider kan justering bli aktuell även om den avvikande vakansgraden understiger 20 %.

Exempel: En produktionslokal i en byggnad med värdeår 1983 har totalhyran 1 000 000 kr. I-nivåfaktorn i värdeområdet är 4,0. Saknar byggnaden vakans är byggnadsvärdet 4 000 000 kr. Avvikande vakansgrad är 20 % och anpassningstid 4 år. Justeringen blir enligt tabellen $0,2 \times 1\,000\,000 = 200\,000$. Justerat byggnadsvärde blir därmed 3 800 000 kr.

5.3 Tomtmark

Reservmark

Om en del av industritomt inte är iordningställd för bebyggande kan detta föranleda justering för säregna förhållanden. Om marken på grund av läget inte kan förväntas bli bebyggd inom överskådlig tid kan tomtmarksvärdet justeras till värdet av omkringliggande åker- och skogsmark.

Lång väntetid

Rekommendationer:

Angivna riktvärden för tomtmarker förutsätter att marken kommer att bebyggas inom fem år från

taxeringsårets ingång. Vid längre väntetid än fem år aktualiseras en justering. Denna bör bestämmas med ledning av nedanstående tabell över exploateringsfaktorer.

Inom orter där byggnadsproduktionen avstannat kan lång väntetid dock vara beaktad vid riktvärdenas bestämmande.

Fördröjd exploatering

För obebyggda värderingsenheter som inte är omedelbart bebyggbara kan justering aktualiseras. Detta gäller ofta sådan tomtmark som tidigare var indelad som exploateringsmark. En annan vanlig situation där justering kan komma i fråga är då tomten omfattas av planbestämmelser enligt 5 kap. 8 § PBL, vilket bl.a. kan innebära att bygglov inte erhålls förrän vissa trafik, va- eller energianläggningar blivit utbyggda.

Rekommendationer:

Bedömning av justeringens storlek bör ske med ledning av förväntad väntetid och exploateringstid. Med väntetid bör avses tiden innan exploateringen kan beräknas börja. Med exploateringstid bör avses tiden under vilken exploatering kan beräknas pågå. Både väntetid och exploateringstid bör bestämmas i hela kalenderår utifrån de förutsättningar som förelåg vid taxeringsårets ingång.

Justeringens storlek bör bestämmas genom att de riktvärden som fastställts för tomtmark till småhus multipliceras med en exploateringsfaktor. Exploateringsfaktorn bör för hela riket bestämmas enligt följande tabell.

Tabell över exploateringsfaktorer

Exploateringsstid, år	Exploatering pågår	Väntetid, beräknad från taxeringsårets ingång i hela år				
		1	2-3	4-5	6-10	> 10
1	0,95	0,90	0,85	0,75	0,65	0,45
2-3	0,90	0,85	0,80	0,75	0,60	0,45
4-5	0,85	0,85	0,80	0,70	0,60	0,40
6-10	0,80	0,75	0,70	0,65	0,55	0,40
>10	0,70	0,65	0,60	0,55	0,45	0,30

TOMTVÄRDETABELL FÖR TOMTMARK TILL INDUSTRIBYGGNADER

Marknadsvärde för produktionslokaler av normal standard med värdeår 1995- vid normal exploateringsgrad kr/kvm bruksarea	Markvärde (i basvärdenivå) i kr/kvm för tomtmark
700	5
800	10
900	15
1 000	20
1 100	20
1 200	20
1 300	25
1 400	25
1 500	25
1 600	30
1 700	30
1 800	35
1 900	40
2 000	50
2 200	60
2 400	70
2 600	80
2 800	90
3 000	100
3 500	140
4 000	180
4 500	225
5 000	275
5 500	350
6 000	450
6 500	500
7 000	600
7 500	700
8 000	800
9 000	950
10 000	1 100
11 000	1 300

IK-tabell

RELATIVA KAPITALISERINGSFAKTORER
FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE ENLIGT
AVKASTNINGMETODEN

I-nivå- faktor	Åter- stående ekono- misk livs- längd	Återstående livslängd ≥ 10 år, värdeår						
		<10 år	-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94
- 13,0	0,75	0,80	0,85	0,95	1,00	1,02	1,03	1,05
14,0 -	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,02	1,03	1,03

IH-tabeller

RELATIVA HYROR FÖR INDUSTRIBYGGNADER, KR/KVM BRUKSAREA

80

Lokaltyp	Standard	Värdeår						
		- 1969	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-
Produktions- lokaler	Mkt enkel (1-12 p)	36	51	59	67	74	81	88
	Enkel (13-19 p)	50	68	77	86	94	102	111
	Normal (20-26 p)	61	80	89	100	110	120	130
	Hög (27 p -)	69	89	100	111	123	135	146
Industri- kontor	Enkel	73	94	105	117	130	143	157
	Normal	80	102	114	126	140	154	168
	Hög	85	110	123	135	148	163	175
Lager m.m.	Mkt enkel	23	36	43	49	55	62	68
	Enkel	33	48	56	64	73	82	90
	Normal	43	60	68	78	87	98	108
	Hög	52	70	80	90	104	117	130
	Mkt hög	57	77	87	98	113	128	142

RELATIVA HYROR FÖR INDUSTRIBYGGNADER, KR/KVM BRUKSAREA

Lokaltyp	Standard	Värdeår						
		- 1969	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-
Produktions- lokaler	Mkt enkel (1-12 p)	44	56	61	67	74	79	86
	Enkel (13-19 p)	58	73	79	86	93	100	108
	Normal (20-26 p)	69	85	91	100	109	118	127
	Hög (27 p-)	77	94	102	111	121	130	142
Industri kontor	Enkel	81	99	107	117	128	139	150
	Normal	86	105	117	126	138	149	160
	Hög	91	113	125	135	147	158	170
Lager m.m.	Mkt enkel	31	41	45	49	54	59	65
	Enkel	41	53	58	64	72	79	87
	Normal	51	65	70	78	85	95	104
	Hög	60	76	82	90	102	114	127
	Mkt hög	66	82	89	98	110	123	137

RELATIVA HYROR FÖR INDUSTRIBYGGNADER, KR/KVM BRUKSAREA

Lokaltyp	Standard	Värdeår						
		- 1969	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-
Produktions- lokaler	Mkt enkel (1-12 p)	58	61	64	67	73	77	82
	Enkel (13-19 p)	72	78	82	86	92	98	105
	Normal (20-26 p)	83	90	94	100	108	116	124
	Hög (27 p -)	91	99	105	111	120	128	137
Industri- kontor	Enkel	95	104	110	117	126	136	146
	Normal	98	109	119	126	136	146	156
	Hög	100	115	126	135	145	156	166
Lager m.m.	Mkt enkel	41	45	48	49	53	57	62
	Enkel	52	58	61	64	70	77	84
	Normal	66	70	73	78	83	92	101
	Hög	74	80	85	90	101	112	124
	Mkt hög	81	88	92	98	108	120	134

RELATIVA HYROR FÖR INDUSTRIBYGGNADER, KR/KVM BRUKSAREA

Lokaltyp	Standard	Värdeår						
		- 1969	1970-74	1975-79	1980-84	1985-89	1990-94	1995-
Produktions- lokaler	Mkt enkel (1-12 p)	64	65	66	67	71	75	79
	Enkel (13-19 p)	80	83	84	86	90	96	103
	Normal (20-26 p)	91	95	96	100	107	114	121
	Hög (27 p -)	99	104	107	111	118	126	134
Industri- kontor	Enkel	103	109	112	117	125	133	141
	Normal	107	114	120	126	134	144	153
	Hög	111	119	127	135	143	152	160
Lager m.m.	Mkt enkel	46	47	48	49	51	55	59
	Enkel	60	62	63	64	68	74	80
	Normal	74	75	76	78	81	90	98
	Hög	85	87	88	90	98	109	120
	Mkt hög	90	93	94	98	106	118	129

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE ENLIGT
PRODUKTIONSKOSTNADSMETODEN

Byggnadskategori 1

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929-2005	0,10	0,06	0,02
≥ 5 år	1929-1973	0,15	0,10	0,05
	1974	0,15	0,10	0,05
	1975	0,15	0,10	0,05
	1976	0,15	0,10	0,05
	1977	0,15	0,10	0,05
	1978	0,15	0,10	0,05
	1979	0,18	0,12	0,07
	1980	0,21	0,15	0,09
	1981	0,24	0,17	0,11
	1982	0,27	0,20	0,13
	1983	0,30	0,22	0,15
	1984	0,33	0,25	0,17
	1985	0,36	0,27	0,19
	1986	0,39	0,30	0,21
	1987	0,42	0,32	0,23
	1988	0,45	0,35	0,25
	1989	0,48	0,37	0,27
	1990	0,51	0,40	0,29
	1991	0,54	0,42	0,31
	1992	0,57	0,45	0,33
	1993	0,60	0,47	0,35
	1994	0,63	0,50	0,37
	1995	0,66	0,52	0,39
1996	0,69	0,55	0,41	
1997	0,72	0,57	0,43	
1998-2005	0,75	0,60	0,45	

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE ENLIGT
PRODUKTIONSKOSTNADSMETODEN

Byggnadskategori 2-4

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929-2005	0,20	0,12	0,05
≥ 5 år	1929-1973	0,30	0,20	0,10
	1974	0,32	0,22	0,12
	1975	0,34	0,24	0,14
	1976	0,37	0,27	0,17
	1977	0,39	0,29	0,19
	1978	0,41	0,31	0,21
	1979	0,44	0,34	0,24
	1980	0,46	0,36	0,26
	1981	0,48	0,38	0,28
	1982	0,51	0,41	0,31
	1983	0,53	0,43	0,33
	1984	0,55	0,45	0,35
	1985	0,58	0,48	0,38
	1986	0,60	0,50	0,40
	1987	0,62	0,52	0,42
	1988	0,65	0,55	0,45
	1989	0,67	0,57	0,47
	1990	0,69	0,59	0,49
	1991	0,72	0,62	0,52
	1992	0,74	0,64	0,54
	1993	0,77	0,67	0,57
1994	0,79	0,69	0,59	
1995	0,82	0,72	0,62	
1996	0,84	0,74	0,64	
1997	0,87	0,77	0,67	
1998-2005	0,90	0,80	0,70	

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE ENLIGT
PRODUKTIONSKOSTNADSMETODEN

Byggnadskategori 5

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3
< 5 år	1929-2005	0,20	0,12	0,05
≥ 5 år	1929-1973	0,30	0,20	0,10
	1974	0,32	0,20	0,10
	1975	0,34	0,20	0,10
	1976	0,37	0,20	0,10
	1977	0,39	0,20	0,10
	1978	0,41	0,20	0,10
	1979	0,44	0,20	0,10
	1980	0,46	0,22	0,10
	1981	0,48	0,24	0,10
	1982	0,51	0,27	0,10
	1983	0,53	0,29	0,10
	1984	0,55	0,32	0,10
	1985	0,58	0,34	0,10
	1986	0,60	0,37	0,13
	1987	0,62	0,39	0,16
	1988	0,65	0,42	0,19
	1989	0,67	0,44	0,22
	1990	0,69	0,47	0,25
	1991	0,72	0,50	0,28
	1992	0,74	0,52	0,31
	1993	0,77	0,55	0,34
	1994	0,79	0,58	0,37
	1995	0,82	0,61	0,40
1996	0,84	0,64	0,43	
1997	0,87	0,67	0,47	

	1998-2005	0,90	0,70	0,50
--	-----------	------	------	------

Bilaga 4:4
IN-tabell

NEDRÄKNINGSFAKTORER FÖR INDUSTRIBYGGNADER VÄRDERADE ENLIGT
PRODUKTIONSKOSTNADSMETODEN

Byggnadskategori 6

Återstående ekonomisk livslängd	Värdeår	Ortstyp 1	Ortstyp 2	Ortstyp 3	Ortstyp 4	Ortstyp 5
< 5 år	1929-2005	0,20	0,16	0,12	0,08	0,05
≥ 5 år	1929-1973	0,30	0,25	0,20	0,15	0,10
	1974	0,32	0,25	0,20	0,15	0,10
	1975	0,34	0,25	0,20	0,15	0,10
	1976	0,37	0,25	0,20	0,15	0,10
	1977	0,39	0,28	0,20	0,15	0,10
	1978	0,41	0,30	0,20	0,15	0,10
	1979	0,44	0,33	0,20	0,15	0,10
	1980	0,46	0,35	0,22	0,15	0,10
	1981	0,48	0,38	0,24	0,15	0,10
	1982	0,51	0,40	0,27	0,15	0,10
	1983	0,53	0,43	0,29	0,18	0,10
	1984	0,55	0,45	0,32	0,20	0,10
	1985	0,58	0,48	0,34	0,23	0,10
	1986	0,60	0,50	0,37	0,26	0,13
	1987	0,62	0,53	0,39	0,29	0,16
	1988	0,65	0,55	0,42	0,31	0,19
	1989	0,67	0,58	0,44	0,34	0,22
	1990	0,69	0,60	0,47	0,37	0,25
	1991	0,72	0,63	0,50	0,40	0,28
	1992	0,74	0,65	0,52	0,42	0,31
1993	0,77	0,68	0,55	0,45	0,34	
1994	0,79	0,70	0,58	0,48	0,37	
1995	0,82	0,73	0,61	0,51	0,40	
1996	0,84	0,75	0,64	0,54	0,43	
1997	0,87	0,78	0,67	0,57	0,47	

	1998-2005	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
--	-----------	------	------	------	------	------

Bilaga 5
IO-tabell

OMRÄKNINGSFAKTOR FÖR INDUSTRIBYGGNAD OCH VÄRMEKRAFTVERK (FÖR OMRÄKNING AV FAKTISKA BYGGKOSTNADER TILL 1998 ÅRS KOSTNADSNIVÅ)

Byggnadsår	Omräkningsfaktor	Byggnadsår	Omräkningsfaktor
Före 1930	37,0	1978	3,0
1930-39	32,0	1979	2,7
1940-44	22,0	1980	2,4
1945-49	20,0	1981	2,3
1950-54	14,3	1982	2,1
1955-57	12,6	1983	1,8
1958-60	11,8	1984	1,7
1961-62	11,3	1985	1,58
1963-64	9,9	1986	1,51
1965	9,3	1987	1,45
1966	8,9	1988	1,35
1967	8,7	1989	1,21
1968	8,5	1990	1,11
1969	8,0	1991	1,10
1970	7,3	1992	1,10
1971	6,9	1993	1,10
1972	6,5	1994	1,10
1973	5,7	1995	1,07
1974	5,0	1996	1,05
1975	4,4	1997	1,02
1976	3,7	1998	1,00
1977	3,3	1999	0,98
		2000	
		2001	
		2002	
		2003	
		2004	
		2005	

Dessa rekommendationer m.m. tillämpas vid allmän fastighetstaxering år 2000 och särskild fastighetstaxering år 2001 - 2005.