

# Markvärde för annan fastighet

Av lantmätaren Jan Eneroth

## Detaljerad och översiktlig markvärdekarta

Markvärdekartan är en redovisning av de riktvärden som skall tillämpas vid åsättande av markvärde på småhusfastighet, hyresfastighet, industrifastighet och exploateringsfastighet samt av tomtvärde och i övervärdet ingående exploateringsvärde på jordbruksfastighet.

*Detaljerad markvärdekarta* upprättas för tätbebyggda områden och områden med påtagliga exploateringsförväntningar. Detta innebär att detaljerad markvärdekarta kommer att finnas förutom för de områden, som omfattades av markvärdekarta vid AFT 1970, även för sådana områden där koncentrerad bebyggelse tillkommit efter AFT 1970 och där påtagliga exploateringsförväntningar föreligger. Den detaljerade markvärdekartan har olika utformning inom småhusområden, hyreshusområden, industriområden och sådana exploateringsområden där detaljplan saknas.

För områden där detaljerad markvärdekarta inte aktualiseras upprättas *översiktlig markvärdekarta*. Den visar primärt riktvärdet för tomtmark för småhusfastigheter men kommer till användning även vid värdering av tomtmark tillhörig jordbruksfastighet. Den översiktliga markvärdekartan redovisas normalt på karta i för ändamålet lämplig skala. Undantagsvis torde förhållandena vara sådana att den översiktliga redovisningen av riktvärden för åsättande av markvärden kan ske i skriftlig form utan kartredovisning.

Arbetet med upprättandet av markvärdekarta åvilar FTomb. Erforderlig samordning inom länet leds av skattechefen. FTombs förslag till markvärdekarta har under maj-juni månad redovisats för därtill utsedda taxeringsnämndsledamöter. Efter det att skattechefen avgett yttrande över de upprättade förslagen till markvärdekartor fastställs dessa av RSV.

Markvärdekartorna upprättas, för att underlätta kopiering, på genomsynligt material.

## Markvärde

Totalvärdet av en bebyggd fastighet konstitueras i normala fall av "avkastningen" från både marken och byggnaderna, d v s från helheten. Detta medför att en uppdelning av totalvärdet i ett markvärde och ett byggnadsvärde inte kan göras utan att man definierar vad som skall hänföras till de båda delvärdena.

Med markvärde förstås enligt punkt 3 a av anvisningarna till 10 § KL värdet av taxeringsenhetens mark och markanläggningar. Vid bestämmandet av markvärdet skall beaktas bl a servitut som inte avser rätt till byggnad, rätt till ersättningskraft, andel i samfällighet i vad den avser mark och markanläggning, rättighet att ansluta till allmän va-anläggning samt om skyldighet att erlagga gatukostnadsbidrag är fullgjord eller inte.

Markvärdet för en bebyggd fastighet utgörs av värdet av en likartad fastighet i obebyggt skick. Om taxeringsenhet är bebyggd skall dock alltid förutsättas att en nybebyggelse är formellt möjlig. I de fall det är oekonomiskt att återuppbygga byggnad på taxeringsenhet bör markvärdet bestämmas under förutsättning att byggnadsrätten saknar värde. För obebyggd fastighet, eller för fastighet vars byggnader är saneringsmogna, är markvärdet lika med totalvärdet.

Taxeringsenhet som består av mark som är upplåten med tomträtt och med stöd av tomträtten uppförd byggnad skall taxeras som om marken och byggnaden hade samma ägare. Markvärdet kan sålunda normalt inte bestämmas genom kapitalisering av den utgående tomträttsavgälden.

Anslutningsrätt till allmän va-anläggning följer äganderätten till fastigheten. Detta innebär att marknadsvärdet på fastigheten även innefattar värdet av anslutningsrätten. Det är emellertid inte givet att fastighetens värde påverkas i förhållande till anslutningsavgiftens storlek, även om detta synes vara det naturliga.

Föreligger enligt myndighets beslut el dyl skyldighet att erlagga anläggningsbidrag, t ex gatukostnadsbidrag eller annat liknande bidrag, och är denna skyldighet knuten till fastigheten som sådan, skall den värdeförändring som denna skyldighet kan innebära för fastigheten beaktas vid fastighetstaxeringen.

I vissa områden kan en dubbel prisnivå förekomma på det sättet att kommunen säljer tomter enligt en prisnivå och enskilda markägare enligt en annan. Vid val av taxeringsvärdenivå bör man i detta fall i princip beakta båda prisnivåerna och göra en avvägning mot bakgrund av frekvensen av köp enligt de båda nivåerna. I de fall då en kommuns försäljningar har skett enbart till personer som en längre tid stått i kö för att få köpa tomt ger priset normalt inte uttryck för marknadsvärdenivån och skall därför inte läggas till grund för taxeringen. I vissa fall tillämpar kommunen starkt subventionerade priser utan att någon köbildning förekommer (t ex för industritomter). I sådant fall skall hänsyn tas till kommunens prisnivå om det kan förutsättas att kommunen även i fortsättningen kommer att tillämpa oförändrad prispolitik.

Markvärdekartorna grundas i första hand på försäljningar av obebyggda fastigheter. Omfattningen av sådana försäljningar är dock begränsad och normalt koncentrerad till exploateringsområden. Viss ledning vid upprättandet av kartorna erhålles av uppgifter om normala exploateringskostnader för olika slags tomter. Beträffande småhustomterna är det inom färdigexploaterade områden även möjligt att ta köp av bebyggda fastigheter till utgångspunkt för markvärdekartan eftersom det råder ett starkt samband mellan markvärdenas storlek och tillämplig byggnadsvärdetabell.

#### **Fastighetsbildningsmyndigheternas redovisning av köp av obebyggda fastigheter**

RSV har hos vederbörande fastighetsbildningsmyndigheter beställt en inventering av köp av i huvudsak obebyggd annan fastighet. Inventeringen redovisas på ritfilm, till vilken hör kopia av fastighetskarta eller annat använt kartunderlag. Till grund för redovisningen av förvärv har legat listningar av lagfarna förvärv

under åren 1970–1973. Listningarna, som avser annan fastighet, omfattar obebyggd mark och fastigheter med låga taxerade byggnadsvärden. Efter viss gallring i listorna har förvärven markerats på ritfilm med ett kors varvid den aktuella fastighetens belägenhet markerats med en punkt på någon av korsets skänklar. Korsets fyra kvadranter innehåller följande information:

- identifikation som anges med vecka och år då listningen skett, t ex vecka 39 år 1972 markeras 39/72
- erlagd köpeskilling i 1 000-tal kr och köpeår, t ex 30/72
- överlåten areal i 100-tal kvm
- uppgifter som visar om gatumarkensättning, gatubyggnadskostnad eller anslutningsavgift för vatten och avlopp kvarstår att betala innan tomten får bebyggas, anges med ersättningsart och återstående belopp i 1 000-tal kr, t ex VA/10.

### Markvärdekarta för småhusfastigheter

Markvärdekartan utvisar vanligen riktvärdet för en normaltomt inom bestämda områden, t ex för grupper av kvarter. För varje område anges på markvärdekartan det för normaltomten föreslagna markvärdet och den häremot svarande tomtarealen, avrundat till hela hundratal kvm. Inom områden, där gällande tomtindelning kan väntas bli ändrad inom nära förestående framtid, utvisar normalt kartan markvärdet i kronor per kvm.

Vid den översiktliga redovisningen anges ofta riktvärdena för visst storleksintervall, t ex 2 000–5 000 kvm riktvärdet 10 000 kr osv. Vid den översiktliga redovisningen kan också, inom ett visst område, anges riktvärden för olika slags tomter, t ex strandtomt eller tomt med sjöutsikt. Vidare anges de övriga förhållanden inom resp område som påverkar fastighets markvärde och hur riktvärdet skall justeras härför.

Vid angivande av riktvärde beaktas alltid

- läget i förhållande till tätortscentrum, stora trafikleder, grönområden o d,
- den typ av bebyggelse, t ex villa, kedjehus eller radhus, som enligt plan är tillåten på tomten eller – om plan inte finns – denna är avsedd för.

I de fall fastigheterna inom ett område har olika förutsättningar beträffande erlagda anslutningsavgifter, markbeskaffenhet, trädgårdsanläggningar m m skall det av markvärdekartan framgå vad som innefattas i riktvärdet.

Inom flertalet områden är det normalt att riktvärdet bestämts under förutsättning

- att förekommande anslutningsavgifter och gatukostnader är erlagda,
  - att tomten har en normal konfiguration,
  - att markbeskaffenheten är normal,
  - att de byggnadstekniska förutsättningarna är normala och
  - att trädgårdsanläggningen är av normal omfattning.
- Om riktvärdet är bestämt med hänsyn till dessa förutsättningar sker inte någon

ytterligare precisering på markvärdekartan. Har däremot andra förutsättningar legat till grund skall detta anmärkas på kartan.

Om många fastigheter avviker från vad som förutsatts vid bestämmandet av riktvärdet, bör markvärdekartan innehålla rekommendationer om vilka justeringar som kan ifrågakomma då vid riktvärdets bestämmande gjorda förutsättningar inte föreligger. Om t ex riktvärdet förutsätter att va-anslutning finns, men många fastighetsägare ännu ej erlagt avgift härför, anges på kartan hur markvärdet för dessa fastigheter skall justeras med hänsyn härtill.

Riktvärdet för normaltomen anges i hela 1 000-tal kr. Följande värdeserie användes normalt: 1 000, 2 000, 3 000, 5 000, 7 000, 10 000, 15 000, 20 000, 25 000, 30 000, 35 000, 40 000, 45 000, 50 000, 60 000, 70 000 kr osv.

### **Markvärdekarta för hyresfastigheter**

Markvärdet för hyres- och affärshus påverkas normalt av läget och den tillåtna byggnadsrättens omfattning och fördelning på bostäder, kontor och butiker. Även extraordinära grundläggningkostnader och anslutningsavgifter o d som inte erlagts kan inverka på värdet. Andra faktorer än dessa torde endast i undantagsfall påverka markvärdet så påtagligt att hänsyn härtill behöver tagas i taxerings-sammanhang.

De två omständigheter som främst påverkar valet av tillvägagångssätt vid upprättande av markvärdekarta är dels hur marknadsvärdet normalt utbildas i en ort, dels vilka möjligheter som finns att bestämma den tillåtna byggnadsrättens omfattning.

Inom områden med lågt markutnyttjande eller centrala områden utan verklig-hetsbetonade detaljplaner uttrycks marknadsvärdet ofta som ett värde per kvm tomtytta. I dessa fall bör även taxeringen ske på motsvarande sätt och markvärdet således beräknas som produkten av tomtarealen och ett enhetsvärde per kvm tomtytta.

Eftersom byggnadsrätten i flertalet fall inte är proportionell mot tomtytan blir det allt vanligare att marknadsvärdet ställs i relation till den tillåtna byggnadsrätten ovan mark enligt gällande stadsplan.

Endast i ett fåtal orter finns uppgifter om den tillåtna byggnadsrätten för de enskilda fastigheterna att tillgå. Där så är fallet utnyttjas givetvis dessa uppgifter. Om även uppgifter om byggnadsrättens uppdelning på olika användningssätt (bostäder, kontor och butiker) finns tillgängliga, kan det vara motiverat att ange ett enhetsvärde för varje användningssätt.

Det normala är dock att några uppgifter om den tillåtna byggnadsrätten inte finns tillgängliga. I samband med taxeringen torde man endast kunna bestämma byggnadsrätten för ett begränsat antal taxeringsenheter. För övriga fastigheter är man således nödsakad att göra en schematisk beräkning av våningsytan med utgångspunkt från den totala lägenhetsytan inom befintliga byggnader. Härvid måste man givetvis beakta att denna inte alltid kan anses representativ för det byggnads-

sätt som skulle aktualiseras vid nybyggnad. I byggnader av normal utformning torde man kunna förutsätta att tillåten våningsyta vid nybyggnad är 25 % större än lägenhetsytan i befintlig bebyggelse. I vissa fall kan en grov kontroll av den på detta sätt framräknade våningsytan ske med hjälp av ett bedömt tomtexploateringsstal. På detta sätt kan man få en uppfattning om den totala tillåtna nybyggnadsrätten. Däremot synes man inte kunna göra någon uppdelning av denna på olika användningsområden med ledning av taxeringsenhetens aktuella användning. Skall en sådan ske måste den göras med utgångspunkt från allmänna bedömanden om fastighetens läge.

Sammanfattningsvis är det således med några få undantag endast möjligt att bestämma den totala byggnadsrätten. Om så skulle anses motiverat kan dock bottenvåningsytan särskiljas därigenom att bottenvåningen antingen kan antagas motsvara hela tomtarealen (överbyggd gård) eller en byggnad med visst djup från gatan.

Vad ovan sagts leder till att markvärdekartorna kan få olika utformning. De tre vanligaste typerna är följande.

- Karta med riktvärde angivet i kr per kvm vy tillåten byggnadsrätt ovan mark för olika områden.

Denna markvärdekarta fordrar att uppgifter om de enskilda taxeringsenheternas totala byggnadsrätt finns att tillgå eller kan bedömas med utgångspunkt från befintlig bebyggelse.

- Karta med riktvärde angivet i kr per kvm tomtyta för olika områden.

Denna markvärdekarta fordrar endast uppgifter om tomtarealen.

- Karta med riktvärde angivet i kr per kvm vy olika slags tillåten byggnadsrätt.

En sådan markvärdekarta fordrar att uppgifter om de enskilda taxeringsenheternas byggnadsrätt fördelad på olika slags byggnadsrätt finns att tillgå. I första hand torde en uppdelning av byggnadsrätten i sådan som är belägen i bottenvåningen och i övrig byggnadsrätt ovan mark böra ifrågakomma. I andra hand kan ytterligare uppdelning aktualiseras.

Vid angivandet av riktvärden beaktas alltid

- lägets inverkan på markvärdet vid olika användningssätt som kan vara aktuella för fastigheten, såsom användning för bostäder, kontor, butiker m m,
- byggnadsrättens fördelning på olika användningssätt inom olika områden och i fråga om karta som utvisar värde per kvm tomtyta även byggnadsrättens omfattning.

Vidare bör på markvärdekartan angivet riktvärde innefatta hänsynstagande till de förhållanden som normalt förekommer inom det aktuella området.

I de fall fastigheterna inom ett område har sådana olikheter i sina förutsättningar att justering av riktvärdena kan komma att aktualiseras, tex stora variationer beträffande grundläggningsförhållandena, skall av markvärdekartan framgå vad som innefattas i riktvärdet.

### **Markvärdekarta för industrifastigheter**

För industrifastighet anges riktvärdet vanligen i kr per kvm tomtyta. Det förekommer dock även att riktvärdet anges i kr per kvm vy tillåten byggnadsrätt ovan mark.

Vid angivandet av riktvärde beaktas alltid läget och sådana omständigheter som tillgång till järnvägsspår, hamnkaj, närhet till flygplats o d. Om värdet anges per kvm tomtyta beaktas även den tillåtna byggnadsrätten. Vidare innefattar på markvärdekartan angivet riktvärde hänsynstagande till de förhållanden som normalt förekommer inom det aktuella området, t ex tillgång till servicecentrum.

### **Markvärdekarta för exploateringsfastigheter**

Mark, vars värde är avhängigt av förekommande exploateringsmöjligheter, taxeras normalt som exploateringsfastighet endast om fastställd stadsplan eller byggnadsplan föreligger. I sådant fall upprättas markvärdekartor för de områden som är avsedda för småhus-, hyreshus- och industriändamål på sätt tidigare redovisats. För gator, grönområden och motsvarande upprättas inte markvärdekartor.

Undantagsvis kan det dock bli fråga om att bestämma ett genomsnittligt råmarkspris per kvm för mark som taxeras som exploateringsfastighet. Detta kan t ex vara aktuellt om planen ej är formellt fastställd men genomförandet påbörjats eller om expropriation är begärd före planens fastställelse. Markvärdekartan utvisar i sådant fall 75 % av konstaterad ortsprisnivå. I de fall en entydig marknadsvärdenivå inte kan bestämmas skall marknadsvärdet ersättas med det pris som med en någorlunda hög grad av säkerhet skulle kunna erhållas vid en försäljning.