Fastighetsvärderingens principer och metoder — en översikt

Av professor Erik Carlegrim

Behov av värdering

Behovet av värdering av fastigheter är stort. Fastigheter skall värderas i samband med fastighetstaxering, vid kreditgivning, vid försäkring och vid den vanliga handeln med fast egendom. Allra mest brännande är värderingsfrågorna i samband med expropriation och liknande tvångsförfaranden. Särskilt i sådana sammanhang måste höga krav ställas på logiskt uppbyggda och realistiska värderingsmetoder. Det är också i huvudsak dylika krav som tvingat fram det utvecklingsarbete inom fastighetsvärderingen, som förekommit under det senaste årtiondet och som lett till en systematisering av metoder och tänkande inom området.

Värderingsproblemen är generella

Till sin allmänna struktur kan värderingsproblemen — och de metoder med vilka man löser problemen — sägas vara rätt lika varandra, oberoende av om man arbetar med en avlägsen skogsfastighet eller med ett cityområdes kontorskomplex. Det har bl.a. visat sig att de metoder, som utarbetats för lösande av vissa värderingsproblem för landsbygdens fastigheter — framförallt i samband med marklösen och intrångsersättningar — med fördel har kunnat föras över till tätorternas fastigheter. Givetvis är det dock så att problemen och metoderna uppträder i ganska olika skepnader när det gäller olika fastighetstyper och att det därför vid ett ytligt betraktande kan vara svårt att se släktskapet mellan problemen. Till detta bidrar inte minst den mycket varierande terminologi, som successivt växt fram inom de skilda värderingskretsarna.

Objektivt och subjektivt i värderingen

Fastighetsvärderingen skall givetvis i största möjliga utsträckning bygga på objektiva grunder, speciellt data rörande fastigheten, marknadssituationen, intäkts- och kostnadsförhållandena etc. Men det är ofrånkomligt att värderingen till en del måste vila på mera subjektiva överväganden. Detta ligger f.ö. i själva ordet värdering. Det är därför nödvändigt att man i värderingssituationen försöker skilja på vad som är ostridiga fakta, vad som är värderingsmannens tolkning av dessa fakta och vilka förutsättningar i övrigt som lägges till grund för värderingen. Dessa förhållanden måste också redovisas i värderingsutlåtande eller motsvarande handling. Genom en sådan öppen redovisning ges den som vill hämta råd och informationer från värderingsutlåtandet reella möjligheter att bedöma skäligheten — enligt hans egen uppfattning — av de förutsättningar som utgjort underlaget för värderingen och därmed också av värderingens resultat.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:26

Värdet som en relation

Tidigare var man ofta benägen att se värdet som en fix egenskap hos en fastighet. Detta ledde till föreställningen om ett enda sant värde. Numera vill man hellre se värdet som en relation mellan fastigheten och den aktuella eller en framtida ägare av fastigheten. Eftersom en ägares ekonomiska situation och — inte minst — hans sätt att använda fastigheten uppenbarligen kan variera inom vida gränser, så kommer också uppfattningarna om fastighetens värde att variera högst betydande. Man måste därför acceptera att värdet av en fastighet kan bestämmas på olika sätt beroende på i vilken situation och för vems räkning värderingen sker.

Värderingssituationen — värdebegrepp — värderingsmetod

Man brukar i fastighetsvärderingssammanhang tala om i första hand två skilda värderingssituationer, nämligen överlåtelsesituationen och innehavaresituationen. I överlåtelsesituationen knytes värdeföreställningarna till den summa pengar, som ägaren kan erhålla om han byter fastigheten mot pengar genom att försälja den på den allmänna fastighetsmarknaden. Innehavaresituationen, då det alltså i och för sig inte är aktuellt att föra ut fastigheten till försäljning, innebär att man bygger uppfattningen om värdet på de framtida "nyttor" — i form av intäkter av olika slag — som successivt kan tänkas utvinnas vid fastighetens användning.

Till de antydda värderingssituationerna ansluter sig sålunda direkt skilda värdebegrepp. Vid överlåtelsesituationen är det naturligt att tala om marknadsvärden (i lagtext ofta kallade ortens pris eller allmänna saluvärden). På samma sätt har man i innehavaresituationen anledning att använda termen avkastningsvärde, eftersom man särskilt är intresserad av de framtida avkastningarna.

Om man sålunda kan fixera avsikten med en värdering, d.v.s. att finna ett marknadsvärde eller ett avkastningsvärde, gäller det slutligen att välja en lämplig metod för att nå fram till ett numeriskt uttryck för fastighetens värde.

Vill man bestämma ett marknadsvärde — och så är i princip fallet vid fastighetstaxering — ligger det närmast till hands att göra en undersökning och sammanställning av de priser, som tidigare betalts inom orten för fastigheter av värderingsobjektets art, och därifrån försöka draga slutsatser angående objektets marknadsvärde. En sådan metod brukar kallas *ortsprismetod*. Rent tekniskt kan den utformas på högst varierande sätt, alltifrån direkt utnyttjande av den kunskap en erfaren fastighetsvärderare kan ha om fastighetsmarknadens priser till högst avancerade statistiska metoder.

Har man däremot anledning att i något sammanhang bestämma ett avkastningsvärde är det naturligt att man, i enlighet med definitionen på detta värdebegrepp, söker fastställa de framtida nettointäkterna och därefter omräkna dessa till nuvärden. En sådan metod brukar kallas *avkastningsmetod* eller intäkts/kostnadsmetod.

I första hand känns det sålunda logiskt att sammankoppla värdebegreppen marknadsvärde och avkastningsvärde med ortsprismetoder respektive avkastningsmetoder. Detta är emellertid inte hela sanningen. Den naturligaste vägen att angripa ett värderingsproblem kan i vissa fall vara olämplig eller t.o.m. helt stängd. Då får man

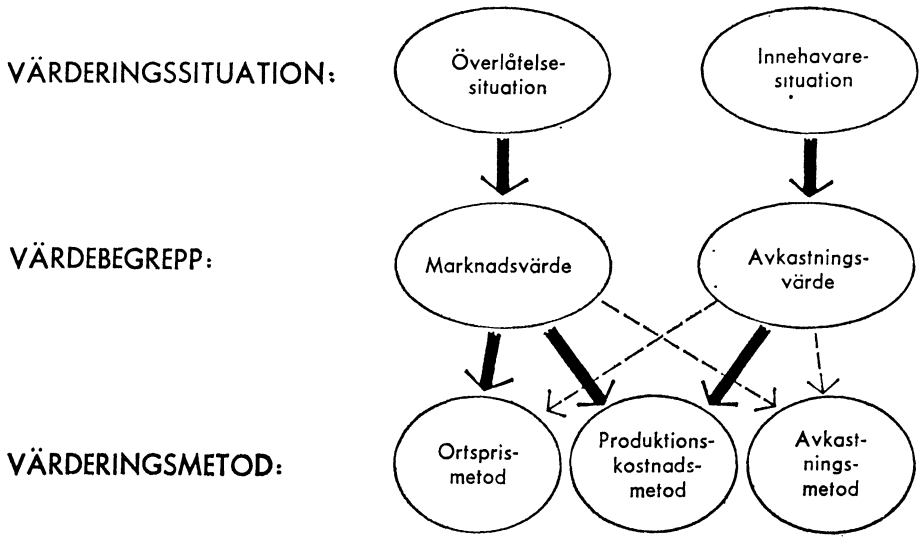
Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:26

tillgripa andra metoder, som kan sägas utgöra substitut för den logiskt sett närmast till hands liggande metoden, utan att avsikten med kalkylen på något sätt förändrats.

Den vanligaste situationen torde vara att man önskar göra en uppskattning av en fastighets marknadsvärde, men att lämpliga jämförelseobjekt i tillräcklig omfattning saknas, och ortsprismetoden därför inte kan komma i fråga. Man kan då i stället göra en uppskattning av de framtida intäkter och kostnader, som en fastighets användande medför, och med ledning därav försöka bedöma vilket pris en normalköpare kan antagas vara villig att betala för fastigheten. Vid bestämning av marknadsvärde för en hyresfastighet känns detta tillvägagångssätt särskilt naturligt eftersom man vet att marknadens säljare och köpare normalt grundar sitt köpeavslut på dylika kalkyler.

I vissa andra fall måste man ta andra utgångspunkter för sin bestämning av värde. Man kan t.ex. finna ledning i de kostnader, som — enligt genomförd kostnadsberäkning — ett nyuppförande av fastighetens byggnader eller andra anläggningar skulle medföra. Man brukar då tala om att man använder en *produktionskostnadsmetod* för värderingen. I och för sig har väl produktionskostnaderna inte så mycket med värdebegreppen att göra. De kan dock spela stor roll för prisbildningen för vissa typer av fastigheter, t.ex. villor, och det kan av den anledningen finnas skäl att taga hänsyn till en beräknad produktionskostnad. I andra fall kanske man överhuvudtaget inte finner någon annan väg att uttrycka fastigheten i monetära enheter och man tillgriper då en dylik konstruktion.

Som ett försök till sammanfattning av detta avsnitt redovisas i *figur 1* ett schema, där sambandet mellan skilda värderingssituationer, värdebegrepp och värderingsmetoder i grova drag åskådliggöres. Schemat ansluter sig till den föregående texten och torde därför inte kräva några ytterligare kommentarer.



Figur 1. Schematisk redovisning av de viktigaste sambanden mellan värderingssituation, värdebegrepp och värderingsmetod vid fastighetsvärdering. Jfr texten.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:26

Ortsprismetoder

En värderingskalkyl enligt ortsprismetoden måste uppenbarligen anknyta till priserna på marknaden. Det är dessa priser som skall ge de grundläggande informationerna rörande värdet. I första hand skall därför här göras ett försök att knyta samman begreppen pris och värde.

Priset är den summa pengar som vid överlåtelsen betalas som vederlag för fastigheten. Normalt finns uppgift om denna summa i köpehandlingarna. Egentligen ingår priset bara som en, ehuru dominerande, faktor i ett mycket komplicerat samspel av faktorer som bestämmer säljares och köpares agerande vid en fastighetsöverlåtelse. Så t.ex. spelar även sådana faktorer som fastighetens belåning och därtill bundna räntesatser, betalningsvillkoren i övrigt, tillträdesvillkor och mycket annat viktiga roller. För att inte komplicera resonemanget alltför mycket måste vi dock här acceptera priset som ett entydigt mått på det vederlag som lämnas vid överlåtelsen.

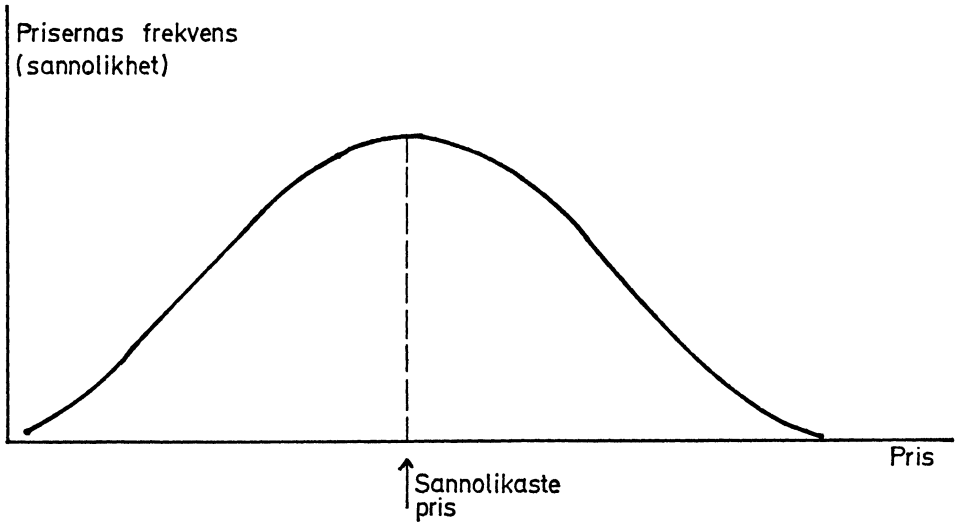
Låt oss nu göra ett tankeexperiment. Vi säger att vi skulle kunna föra ut en och samma fastighet för försäljning på den allmänna marknaden ett otal gånger under en mycket begränsad tidsperiod. Marknadsföringen antages varje gång ske helt oberoende av de tidigare gångerna. Inom ramen för en och samma marknad kommer således säljarna, kretsen av intresserade köpare och låneförhållandena etc. att variera. Om nu detta vore möjligt och om man därtill registrerade de överenskomna priserna skulle man alldeles säkert finna en avsevärd variation i dessa priser. Denna variation sammanhänger med alla de slumpmässiga förhållanden, som kan påverka ett köpeavslut. Om antalet köpeavslut vore tillräckligt stort skulle man dock kunna iakttaga en viss regelbundenhet i prisernas variation, bl.a. med en klar anhopning inom visst begränsat intervall men också med enstaka noteringar med extremt låga eller extremt höga priser. Det skulle med andra ord föreligga en bestämd frekvens- eller sannolikhetsfördelning, som — ehuru okänd till sin form — må åskådliggöras på sätt *figur 2* anger.

Med utgångspunkt från modellen över prisernas sannolikhetsfördelning kan man också tala om det sannolikaste priset, d.v.s. priset där frekvensen är störst. Definitionen av begreppet marknadsvärde (ortens pris, allmänna saluvärdet) skulle nu också kunna bindas till denna modell och uttryckas just såsom *det sannolikaste priset*. Den primära avsikten med en kalkyl enligt ortsprismetoden är just att finna detta sannolikaste pris för en fastighet om den salufördes på den allmänna fastighetsmarknaden.

En kalkyl enligt ortsprismetoden utgår alltså från de priser, som betalats på marknaden. Om prismaterialet — ofta sammanställt med ledning av s.k. lagfartsunderrättelser — vore tillräckligt omfattande skulle man förmodligen finna en fördelning på sätt nyss angivits. Man skulle därvid direkt kunna bestämma marknadsvärdet såsom det sannolikaste priset. Men verkligheten är inte så lätthanterlig.

Bl.a. kan prismaterialet i verkligheten inte avse identiskt lika objekt och detta av den enkla anledningen att identiskt lika fastigheter knappast kan tänkas förekomma. Spridningen i det registrerade prismaterialet måste sålunda vara ännu större än i

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:26



Figur 2. Enkel modell för sannolikhetsfördelning för fastighetspriser (se texten).

den tänkta modellen. Utöver den spridning som sammanhänger med slumpmässigheten i marknadsföringen tillkommer här en spridning på grund av egenskapsmässiga skillnader i de salufördа objekten.

Vidare är antalet överlåtelser, som kan vara ägnade att belysa prisnivån för viss fastighetstyp, för viss ort och för visst tidsskede alltid begränsat — och i allmänhet mycket starkt begränsat. Prismaterialet blir därför praktiskt taget aldrig tillräckligt omfattande för att fastställa fördelningskurvans form.

Det skall genast sägas att det finns ett visst samband mellan de båda senast nämnda förhållandena. Prismaterialets omfattning kan nämligen i viss mån regleras genom att man vid urvalet accepterar mer eller mindre markanta avvikelser från idealet "identiska objekt". Har man mycket stränga krav på jämförbarheten blir antalet objekt, som kan bilda underlag för ortsprisbedömningen, litet. Eftersom spridningen i materialet är stor, kommer de registrerade priserna att ge dålig ledning för bestämning av det sannolikaste priset. Efterges kravet på jämförbarhet mer eller mindre ökar antalet objekt, som bildar underlag för ortsprisbedömningen. Men samtidigt blir jämförelsematerialet mera heterogent och alltså av den anledningen mindre väl ägnat att läggas till grund för värderingen.

Vid urvalet av jämförelseobjekt — som måste bygga på en analys såväl av överlåtelsesituationen som av fastighetens egenskaper — uppkommer sålunda en konflikt mellan önskemålet att få så många jämförelseobjekt som möjligt och att få så god jämförbarhet som möjligt. Denna konfliktsituation är väl känd av alla, som haft anledning att genomföra fastighetsvärderingar med ortsprismetodens hjälp.

Direkta slutsatser angående det sannolikaste priset kan sålunda knappast dragas ur det knapphändiga prismaterial som man normalt har tillgång till. Det återstår då

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:26

att skatta detta pris, d.v.s. marknadsvärdet, genom någon slags medeltalsräkning av de observerade priserna. Därvid uppkommer en rad problem och praktiska bekymmer bl.a. rörande den statistiska behandlingen av materialet. Dessa kan omöjligen behandlas i detta sammanhang. Den lämnade översikten över ortsprismetodens principiella uppbyggnad må vara tillräcklig.

Avkastningsmetoder

Uppskattning av en fastighets värde enligt avkastningsmetoder (även kallade intäkts/kostnadsmetoder) innebär rent allmänt en omräkning av framtida intäkter och framtida kostnader till nuvärden. Omräkningen sker enligt metoder, som bygger på ränta-på-ränta-principen. Metoden kräver sålunda en bestämning i tiden av de förutsebara intäkterna och kostnaderna vid fastighetens användning.

Intäkter och kostnader är uppenbarligen beroende av fastighetens framtida användning. Denna måste alltså preciseras. Redan här krävs alltså ett aktivt ställningstagande från värderingsmannens sida.

Vid bestämning av framtida intäkter och kostnader måste vi lita till förmågan att göra tillförlitliga prognoser. Dessa måste bygga på vid värderingstillfället kända förhållanden i kombination med de förändringar i förutsättningarna som kan tänkas uppkomma. Antalet påverkande faktorer är emellertid mycket stort och deras effekt i olika kombinationer mycket komplicerad. Det måste därför alltid finnas utrymme för olika uppfattningar och stor tveksamhet vid försök till objektiva ställningstaganden. Hur skall man t.ex. kunna precisera effekten av en förutsedd jordbrukspolitik på jordbrukets produktpriser eller av hyresregleringens eventuella avskaffande på hyrorna i Stockholms innerstad?

Avkastningsmetoderna kräver inte bara en uppskattning av framtida intäkter och kostnader, utan också en fördelning i tiden av dessa belopp. För beräkning av nuvärdena är det ju nödvändigt att känna till vid vilken tidpunkt de olika beloppen utfaller.

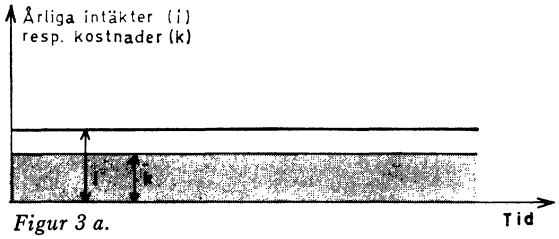
Tidsfördelningen varierar i hög grad med den fastighetstyp, som avses vid värderingen. I *figur 3* ges exempel på olika modeller för tidsfördelningen.

Den enklast tänkbara modellen återfinnes i figur 3 a. De årliga intäkterna och kostnaderna är konstanta och antagas utgå under all framtid. Fastighetens värde kan under sådana förhållanden beräknas enligt ett formelmässigt mycket enkelt kapitaliseringsförfarande.

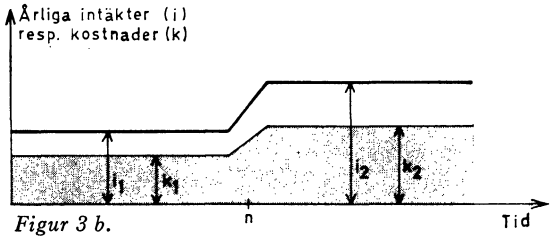
Figur 3 b ger exempel på fall, där man räknar med att intäkter och kostnader utgår under all framtid, men språngvis förändras efter visst antal år, t.ex. på grund av förutsedd ändring av fastighetens användning vid denna tidpunkt.

Figur 3 c bygger på antagandet att intäkter och kostnader utgår under begränsad tid. Såsom antytts i figuren finns därvid ofta anledning att räkna med att visst restvärde kvarstår vid denna tidpunkt. Modellen finner sin användning exempelvis vid värdering av en hyresfastighet med begränsad återstående livstid. Restvärdet utgöres då av tomtmarkens värde vid den tidpunkt, då den vid värderingstillfället existerande byggnaden får ge vika för nybyggnad.

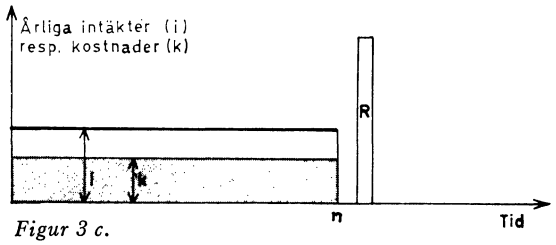
Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:26



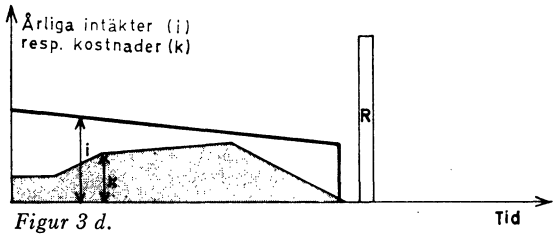
Figur 3 a.



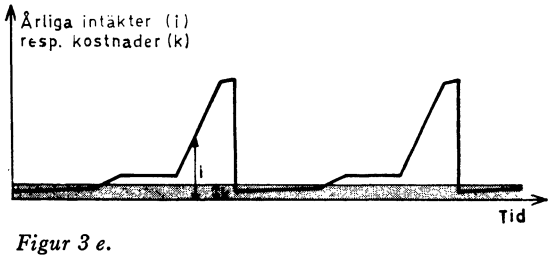
Figur 3 b.



Figur 3 c.



Figur 3 d.



Figur 3 e.

Modeller för intäkters och kostnaders tidsfördelning för skilda fastighetstyper och värderingssituationer vid värdering enligt avkastningsmetod (se texten).

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:26

Figur 3 d utgör en vidareutveckling av föregående modell med mera realistiska antaganden rörande intäkternas (hyrornas) och kostnadernas variation under en hyresfastighets varaktighetstid.

Figur 3 e förutsätter periodiska variationer framförallt av fastighetens intäkter. Denna modell kan hänföras till den situation, som föreligger beträffande ett enskilt skogsbestånds utveckling, och belyser i stort sett principen för värdering av skog enligt de s.k. tabellmetoderna.

Den provkarta på olika modeller för intäkters och kostnaders tidsfördelning, som lämnats i figur 3, ger en belysning åt den mängd varianter, som kan tänkas föreligga. De olika modellerna, som finner sin tillämpning för skilda fastighetstyper och värderingssituationer, ger ofta rent tekniskt upphov till speciella värderingsproblem — med användande av skilda formeluttryck för beräkningarna etc. Dessutom är givetvis arten av intäkter och kostnader för olika slags fastigheter synnerligen mångskiftande. Principen är dock densamma för all värdering enligt avkastningsmetoder — intäkter och kostnader skall fastställas och tidsfördelas, varefter värdet definitionsmässigt erhålles som summan av de årliga nettoavkastningarnas nuvärden.

Ett synnerligen väsentligt ställningstagande i detta sammanhang gäller den räntesats ,efter vilken nuvärdesberäkningen skall ske. Problemet kan också formuleras som frågan om vilket krav på förräntning av fastighetskapitalet, som bör ställas i den speciella värderingssituationen. Detta är en ständigt aktuell fråga, och den har varit föremål för ingående diskussion särskilt i expropriationssammanhang. Meningarna kan, helt naturligt, vara synnerligen delade. Här kan endast den högst allmänna rekommendationen lämnas att räntesatsen bör bestämmas mot bakgrund av dels kostnaden för upplåning av kapital i samband med fastighetsförvärv dels den förräntning som skulle kunna erhållas vid alternativa placeringsmöjligheter för kapitalet.

Produktionskostnadsmetoder

I vissa fall, särskilt vid värdering av byggnader eller andra tekniska anläggningar, har man — som inledningsvis nämnts — anledning att grunda bedömningar rörande värdet på kostnaden för anskaffning av anläggningen i fråga, d.v.s. på dess produktionskostnad. Det första problemet blir i dylika fall att fastställa denna produktionskostnad.

Flera tillvägagångssätt är tänkbara. Ett sätt vore att genomföra en noggrann och detaljerad kostnadsberäkning av samma typ som normalt göres inför en nybyggnad. Oftast får det nog emellertid anses tillräckligt att använda enklare tumregler, grundade på erfarenheter rörande byggnadskostnaderna räknade per kvadratmeter byggnadsyta eller kubikmeter byggnadsvolym.

Vid värdering t.ex. av industribyggnader i fastighetstaxeringssammanhang anses även dessa tumregler onödigt komplicerade för bestämning av produktionskostnaderna. Man utgår hellre från vad det en gång verkligen kostat att uppföra anläggningen (den historiska produktionskostnaden). Genom uppräkning av dessa kostnader med hjälp av tillämpligt byggnadskostnadsindex anser man sig få en tillräckligt

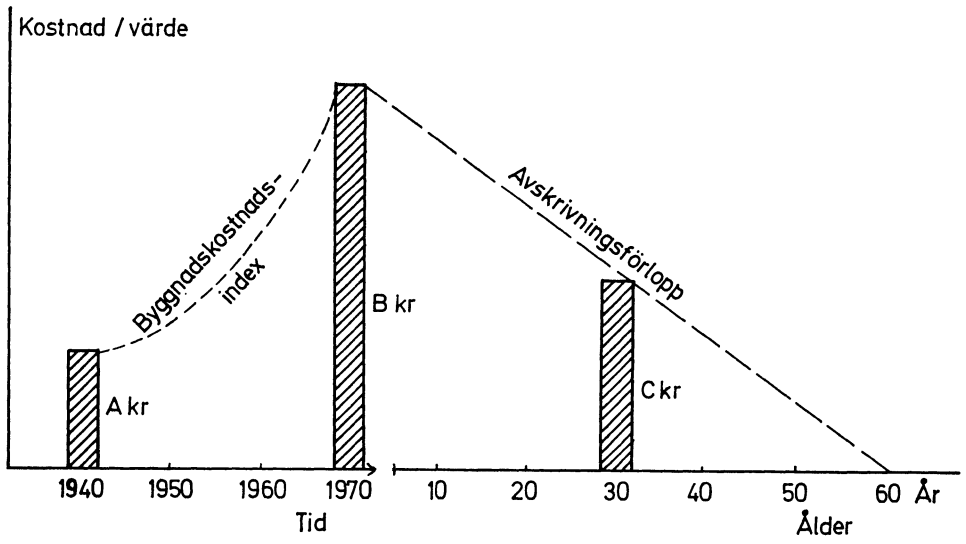
Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:26

klar uppfattning av produktionskostnaderna vid värderingstillfället, d.v.s. vad det skulle kosta att då ersätta de befintliga byggnaderna med nya av jämngod standard etc.

Dagens produktionskostnad för en byggnad brukar även benämnas byggnadens återanskaffningskostnad eller dess *nyvärde*. Nyvärdet är emellertid knappast något riktigt uttryck för den befintliga byggnadens värde — byggnaden är ju inte längre ny. Nyvärdet måste alltså på lämpligt sätt reduceras med hänsyn till den uppkomna värdeminskningen, som i sin tur beror på successiv förslitning och uppkommande brister i modernitet m.m. Efter denna reduktion erhålles ett mera adekvat uttryck för byggnadens värde i befintligt skick, d.v.s. byggnadens *nuvärde*.

En schematisk framställning av principerna vid värdering enligt en produktionskostnadsmetod lämnas i *figur 4*. Figurens vänstra hälft antyder hur man med utgående från en historisk anskaffningskostnad, A kr., år 1940 via uppräkning med byggnadskostnadsindex fastställer en produktionskostnad (återanskaffningskostnad eller nyvärde), B kr., vid värderingstillfället.

Det sålunda fastställda nyvärdet, B kr., tas därefter — se högra delen av figuren — till utgångspunkt för en bestämning av byggnadens nuvärde genom reduktion för uppkommen värdeminskning på grund av byggnadens ålder och bruk. Reduktionen bestämmes med användande av någon form av avskrivningsmodell. I figuren har avskrivningsförloppet givits enklast tänkbara form, nämligen en konstant (rätlinjig) avskrivning under byggnadens tänkta livstid (i figuren 60 år). Enligt figuren erhåller därvid den ca 30 år gamla byggnaden ett nuvärde av C kr.



Figur 4. Modell för principerna vid värdering enligt produktionskostnadsmetod (se texten).

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:26

I andra sammanhang kanske man hellre föredrar avskrivningsförfaranden, som ger en med åldern tilltagande eller avtagande värdeminskning. Vidare brukar man gärna använda sig av en regel som säger att en byggnads värde inte kan gå ner till noll, så länge den fortfarande fungerar och är i bruk, även om den skulle vara äldre än vad den använda avskrivningsmodellen förutsätter i fråga om byggnadens maximala livslängd.

Värdering vid fastighetstaxering

I kommunalskattelagen har angivits de allmänna principer efter vilka värden skall åsättas fast egendom vid fastighetstaxering. Sålunda sägs i 9 § kommunalskattelagen att taxeringsvärde skall åsättas till belopp, som prövas utgöra taxeringsenhetens värde efter ortens pris (allmänna saluvärdet). Område, som utgöres av skogsmark och växande skog, skall dock upptagas till det värde det kan anses äga vid uthålligt skogsbruk. Denna senare formulering antyder att det bör vara fråga om någon form av avkastningsvärde.

I anvisningarna till nyssnämnda paragraf ges närmare regler för förfarandet vid åsättande av taxeringsvärden. Bl.a. preciseras fastighetens värde efter ortens pris såsom det belopp, som en förståndig köpare kan antagas vilja betala för fastigheten, om den tänkes såld inom den kundkrets, som för en dylik egendom kan antagas vara att påräkna, och köpt för ett med hänsyn till fastighetens beskaffenhet lämpligt utnyttjande.

Kommunalskattelagen förutsätter alltså som huvudregel att taxeringsvärdena bör återspegla marknadsvärdena. Vid värderingen skall därför stor hänsyn tagas till faktiskt betalda köpeskillingar. Vid sidan härav måste man dock — enligt anvisningarna till lagen — beakta andra förhållanden, som kan tjäna till ledning för bedömandet av det allmänna saluvärdet, såsom fastighetens avkastning m.m.

Det är alldeles uppenbart att de i det föregående beskrivna värderingsmetoderna endast i undantagsfall kan komma till direkt användning vid den massvärdering det är fråga om vid allmän fastighetstaxering — därtill saknas både tid och personella resurser. Särskilda schabloniserade rutinmetoder måste tillgripas i taxeringssammanhangen. Sådana rutinmetoder har alltid använts vid fastighetstaxeringarna och inför 1970 års allmänna fastighetstaxering har de vidareutvecklats inom fastighetstaxeringskommittéerna med utgångspunkt från givna regler och den speciella situation som föreligger. Bakom utformningen av metoderna ligger emellertid så långt som möjligt övervägaden av den typ som refererats ovan.

Vid taxeringen kommer sålunda principerna bakom alla de tre metoderna för uppskattning av en fastighets värde — ortsprismetoder, avkastningsmetoder och produktionskostnadsmetoder — till användning i mer eller mindre renodlad form. Detta framgår även av nedanstående tabellariska uppställning, som försöker ge en översikt över hur schablonmetoderna för taxering av fastigheter i vissa fall knyter an till de tre metoderna för fastighetsvärdering.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:26

Fastighetstyp/ delvärde	Ortspris-metoder	Avkastnings-metoder	Produktionskostnads-metoder	Oklara schablon-metoder
Jordbruksfastighet				
Åker och byggnader	●			
Betesmark		○		
Skogsbruk		●		
Övrig mark	○			○
Särskilda tillgångar	○	○		
Exploateringsvärde	●			
Annan fastighet				
Markvärde	●			
Byggnadsvärde				
Villabyggnad	●		○	
Hyreshus		●		
Industribyggnad			●	
Växthus			●	
Kraftverksfastighet		○		○
Täktfastighet	○	●		
Exploateringsfastighet	●			

Användningen av skilda metoder av olika principiell uppbyggnad får ses som en praktisk åtgärd i syfte att underlätta taxeringsarbetet och nå fram till bästa möjliga resultat i fråga om jämnhet och tillförlitlighet. Det är dock viktigt att hålla fast vid avsikten med taxeringen, som är att bestämma fastighetens allmänna saluvärde. Denna avsikt måste vara avgörande och de olika metoder som här antytts är bara olika vägar att nå fram till detta allmänna saluvärde.

Open access från www.skattenytt.se, 2026-11-26 22:10:26