

## **Specialfastigheter**

- En granskning och belysning av värderingsförfarandet

Johanna Nyström

Fredrik Närholm

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle,  
Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet

copyright © Johanna Nyström & Fredrik Närholm, 2010

Båda författarna har gemensamt bidragit med hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 10/5222 SE

Tryckort : Lund

## **Specialfastigheter**

### **– En granskning och belysning av värderingsförfarandet**

Special property

–An examination and illumination of the appraisal of real estate

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Johanna Nyström, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Fredrik Närholm, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Ingemar Bengtsson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap,

Lunds Tekniska Högskola

Ken Ejderhamn, Affärschef, Fortifikationsverket

**Examinator/Examiner:**

Åsa Hansson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap,

Lunds Tekniska Högskola

**Opponent/Opponent:**

Henrik Isacson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Henrik Svensson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

---

**Nyckelord:**

Specialfastighet, ändamålsfastighet, ändamålsbyggnad, fastighetsvärdering

**Keywords:**

Special-purpose property, appraisal of real estate



## Sammanfattning

- Titel:** Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet
- Författare:** Johanna Nyström & Fredrik Närholm
- Handledare:** Ingemar Bengtsson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola
- Bakgrund:** Fortifikationsverket är Sveriges största fastighetsägare. En stor del av deras fastighetsbestånd kvalificerar in som specialfastigheter enligt Fastighetstaxeringslagen. Vid värdering av dessa fastigheter har Fortifikationsverket noterat att värderingsutlåtanden skiljer sig i större utsträckning än de gör för andra fastighetstyper. Skillnaderna är så stora att de inte kan förklaras med vanlig osäkerhet. Det är därför av intresse att undersöka hur dessa skillnader uppstår och hur de kan minimeras.
- Syfte:** Detta examensarbete syftar till att öka kunskapen om värdering av specialfastigheter och bidra med rekommendationer som syftar till att underlätta förhandlingsförfarandet.
- Metod:** Examensarbetet har genomförts med en fallstudie av tre värderingsutlåtanden för samma markområde. Datainsamlingen har främst bestått av informationsinsamling och intervjuer, även information från pålitliga internetsidor har använts.
- Slutsatser:** Värdering av specialfastigheter skiljer sig inte i förfarandet, jämfört med andra fastighetstyper. Skillnaderna består i svårigheter att finna jämförelsematerial, marknadsmässiga driftnetton samt mängden osäkerhetsmoment runt oklara förutsättningar och bedömning av alternativa användningsområden. För att underlätta en förhandling, vid överlåtelssituation, rekommenderar vi att alla parter träffas och förhandlar om vilka förutsättningar som värderingarna bör baseras på.

**Nyckelord:** Specialfastighet, ändamålsfastighet, ändamålsbyggnad, fastighetsvärdering.

## Abstract

- Title:** Special-purpose property –An examination and illumination of the appraisal of real estate
- Authors:** Johanna Nyström & Fredrik Närholm
- Supervisor:** Ingemar Bengtsson, PhD, Department of Real Estate Management, Faculty of Engineering, Lund University
- Background:** Fortifikationsverket is Sweden´s largest property owner. A major part of their property portfolio qualifies as special property according to the real estate taxation law. Fortifikationsverket has noticed a trend when valuating these special-purpose properties. They tend to differ from each other in a larger proportion than other types of real estate. They differ so much it can´t be explained with ordinary uncertainty. There for it is of interest to study these types of property valuations to understand why they differ and how the problem can be minimalized.
- Purpose:** This Master of Science thesis aims to widen the knowledge about special property valuation and to contribute with recommendations that aim to facilitate the negotiation procedure.
- Method:** The Master of Science theses were carried out with a case study. Collection of data was performed using a literature review and interviews, also reliable internet sites have been used.
- Conclusions:** Appraisal of special-purpose properties do not differ in the procedure, compared with other types of property. The differences are difficult to find material for comparison, commercial net operating profit and the amount of uncertainty around the unclear conditions and assessment of alternative uses. In order to facilitate a negotiation, before a transfer situation, we recommend that all parties meet and negotiate on the conditions that valuations should be based on.
- Keywords:** Special-purpose property, appraisal of real estate.





## Förord

Detta examensarbete är skrivet i samarbete med Fortifikationsverket under hösten och vintern 2010, i Lund. Arbetet omfattar 30 högskolepoäng och är den avslutande delen av våra studier som civilingenjörer inom lantmäteri, vid Lunds Tekniska Högskola. Studietiden har varit en lång men lärorik resa som nu kommit till sitt slut. Vi har under denna resa vuxit som individer genom nya vänner och lärdomar. Vi vill först och främst tacka alla som funnits med oss under denna lärorika period.

Examensarbetet har lett till ytterligare fördjupade kunskaper och varit enormt lärorik. Vi vill här inleda med att tacka Ken Ejderhamn som hjälpte oss diskutera fram och utveckla examensarbetet. Vi vill även tacka Patrik Texell, Per Wieslander och Peter Samuelsson som ställde upp på intervjuer.

Sist men inte minst vill vi tacka vår handledare Ingemar Bengtsson som bidragit med diskussioner och nya infallsvinklar som varit mycket givande.

Lund, 25 november 2010.

Johanna Nyström & Fredrik Närholm



## Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	5
Abstract .....	7
Förord .....	9
1 Inledning.....	15
1.1 Bakgrund.....	15
1.2 Syfte .....	16
1.3 Metod .....	16
1.4 Avgränsningar.....	17
1.5 Disposition .....	17
2 Definition av specialfastigheter och ändamålsbyggnader .....	19
3 Fastighetsvärdering .....	21
3.1 Värdeteori .....	21
3.2 Värderingsteori .....	22
3.2.1 Marknadsvärde .....	22
3.2.2 Avkastningsvärde .....	22
4 Värderingsmetoder .....	25
4.1 Ortsprismetoden.....	25
4.1.1 Direkta ortsprismetoder .....	26
4.1.2 Ortsprismetodens olika metoder.....	30
4.1.3 Indirekta ortsprismetoder.....	33
4.2 Avkastningsmetoden.....	33
4.2.1 Kassaflödesmetoden .....	33
4.2.2 Direktavkastningsmetoden .....	35
4.3 Produktionskostnadsmetoden .....	36
4.4 Val av metod.....	36
4.5 Värdering av specialfastigheter.....	37
5 Aktuell debatt .....	39
6 Intervjuer .....	41
6.1 Inför intervjuerna .....	41

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet	
6.2 Sammanställning av intervjuerna	6.2.1 Allmänt..... 42
	6.2.2 Markanvändning..... 45
	6.2.3 Jämförelseobjekt..... 46
	6.2.4 Värderingsmetoder ..... 47
	6.2.5 Syfte och förutsättningar ..... 48
7 Fallstudie .....	49
7.1 Värdering 1 från 1998.....	49
	7.1.1 Område 1 ..... 50
	7.1.2 Område 2 ..... 51
	7.1.3 Område 3 ..... 53
	7.1.4 Totala värdet..... 53
7.2 Värdering 2 från april 2007.....	53
	7.2.1 Tekniska förhållanden och bedömningar ..... 54
	7.2.2 Ekonomiska uppgifter och bedömningar..... 55
	7.2.3 Värdebedömning ..... 56
	7.2.4 Totala värdet..... 57
7.3 Värdering 3 från juni 2007.....	57
	7.3.1 Urval och analys ..... 58
	7.3.2 Kalkyl ..... 59
	7.3.3 Totala värdet..... 60
7.4 Kommentarer .....	60
	7.4.1 Kommentarer tillvärdering från april 2007 ..... 60
	7.4.2 Kommentarer till värdering från juni 2007 ..... 61
7.5 Sammanställning.....	63
8 Analys.....	67
	8.1 Jämförelsematerial ..... 67
	8.2 Driftnetto..... 68
	8.3 Produktionskostnadsmetoden ..... 68
	8.4 Alternativ användning..... 69
	8.5 Förutsättningar ..... 70

<u>Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet</u>	
8.6 Beställaren.....	71
8.7 Fastighetsvärderare .....	71
9 Slutsats .....	73
10 Källförteckning.....	75



## 1 Inledning

### 1.1 Bakgrund

Fortifikationsverket är en av Sveriges största fastighetsägare, majoriteten av fastigheterna är special- och ändamålsfastigheter som nyttjas av Försvarsmakten.<sup>1</sup> Försvarsmakten är under en ständig förändring på grund av politiska beslut och förändringar inom säkerhetspolitiken, i förlängningen innebär det även att Fortifikationsverket ständigt utvecklas och förändras. De senaste åren har Försvarsmakten minskat sin verksamhet vilket medför att Fortifikationsverket avvecklar och säljer de fastigheter som försvaret inte längre har behov av. När dessa fastigheter inte längre behövs för statlig verksamhet och som inte av andra särskilda skäl bör vara kvar i statens ägo ska de avyttras på ett affärsmässigt sätt.<sup>2</sup>

Då Försvarsmakten säger upp ett avtal med Fortifikationsverket påbörjas en avyttringsprocess som sker i tre steg i enlighet med förordningen 1996:1190; överföring, försäljning och förädling. Det första steget, överföring, är att göra en bedömning om fastigheten ska överföras till någon annan myndighet, det kan bli aktuellt vid infrastrukturutbyggnad eller om marken skyddas av Naturvårdsverket. Därefter sker en undersökning om kommunen behöver fastigheten för samhällsändamål. Nästa steg i avyttringsprocessen, försäljning, är att annonsera ut fastigheten för försäljning på den fria och öppna marknaden. Det tredje steget, förädling, är en relativt ny satsning där försvarsanläggningar modifieras för att passa en annan verksamhet och därmed kan hyras ut eller säljas till civila kunder.<sup>3</sup>

Vid försäljning på den fria och öppna marknaden ska den säljande myndigheten fastställa egendomens marknadsvärde genom att beskriva och värdera den.<sup>4</sup> Detta innebär ofta svårigheter för Fortifikationsverket då flertalet av de fastigheter som ska avyttras är så kallade specialfastigheter som saknar jämförelseobjekt. När relevanta jämförelseobjekt saknas uppstår ett utrymme för tolkning av marknadsvärdet och vilken metod som är mest lämpad för att nå marknadsvärdet. Fortifikationsverket har här sett tendenser till att värderingsutlåtanden skiljer sig avsevärt från varandra vid värdering av specialfastigheter. Det är i denna problematik som idén till detta examensarbete kommer ifrån. Hur kommer det sig att de skiljer sig, och vilka förklaringar finns det? Det är i huvudsak dessa frågor som examensarbetet kommer behandla.

---

<sup>1</sup> Fortifikationsverket (A), 2009.

<sup>2</sup> Förordning (1996:1190), 8§ och 16§.

<sup>3</sup> Fortifikationsverket (B), 2009.

<sup>4</sup> Förordning (1996:1190), 17§.

## 1.2 Syfte

Detta examensarbete syftar till att öka kunskapen om värdering av specialfastigheter genom att undersöka de främsta anledningarna till varför värderingsutlåtanden av samma objekt kan skilja sig så avsevärt. Arbetet kommer även belysa specialfastigheters unika karaktär och på vilket sätt värderingsförfarandet skiljer sig åt från övriga fastighetstyper. Resultatet av examensarbetet syftar till att bidra med rekommendationer som kan underlätta förhandlingsförfarandet.

## 1.3 Metod

För att kunna arbeta fram rekommendationer till värdering av specialfastigheter krävs ett grundligt arbete. För att komma fram till dessa rekommendationer har vi valt att genomföra en fallstudie. Fallstudien omfattar tre värderingsutlåtanden som gjorts över ett och samma militära område där det bedömda marknadsvärdet skiljer sig betydligt åt.

En fallstudie syftar till att på djupet beskriva ett fenomen eller objekt.<sup>5</sup> Att genomföra en fallstudie kräver en gedigen kunskap inom det aktuella ämnet och därför inleddes arbetet med en informationsinsamling, inom ämnet fastighetsvärdering. Även definitionen av ändamåls- och specialfastigheter studerades. En vanlig teknik som används i en fallstudie är intervjuer.<sup>6</sup> För att få en inblick och förståelse för hur värdering av specialfastigheter skiljer sig, från övriga fastighetstyper, genomfördes en serie med intervjuer. Dessa genomfördes med aktiva legitimerade fastighetsvärderare med olika erfarenhet och bakgrund, som alla hade erfarenhet av värdering av specialfastigheter.

En fallstudie studerar och beskriver ett specifikt fall som väljs med ett specifikt syfte. De som kritiserar detta tillvägagångssätt menar att studier av enstaka fall lätt leder till snedvridna eller skeva resultat.<sup>7</sup> Detta får man ha i åtanke när man studerar en fallstudie, att denna inte är ett absolut bevis och därmed inte direkt generaliserbar på andra fall. Vi anser dock att detta är den mest lämpade metoden för detta examensarbete.

---

<sup>5</sup> Höst et al., Att genomföra examensarbete, s.33

<sup>6</sup> Höst et al., s.34

<sup>7</sup> Bell, Judith, Introduktion till forskningsmetodik, s.21



## 1.4 Avgränsningar

Detta examensarbete syftar till skapa ett bättre underlag för värderingsförfarandet av specialfastigheter vid försäljningssituationer. Då vi har Fortifikationsverket som uppdragsgivare och det vid försäljning av deras fastigheter oftast kräver att man hittar ett bra alternativt användningsområde har vi valt att till största delen se till specialfastigheter som vid försäljning kräver ändrad användning.

## 1.5 Disposition

### **Kapitel 1 Inledning**

I det inledande kapitlet beskrivs arbetets bakgrund, syfte och metod. Avgränsningar redogörs samt rapportens disposition.

### **Kapitel 2 Definition av specialfastigheter och ändamålsbyggnader**

I detta kapitel beskrivs de olika definitioner som finns för specialfastighet och ändamålsbyggnad.

### **Kapitel 3 Fastighetsvärdering**

I detta kapitel beskrivs grunden för fastighetsvärdering. Kapitlet innehåller förklaringar till begrepp som värdeteori, värderingsteori, marknadsvärdet samt avkastningsvärde.

### **Kapitel 4 Värderingsmetoder**

Detta kapitel innehåller beskrivning av de huvudmetoder som finns inom fastighetsvärdering. Här beskrivs även det som är extra viktigt att tänka på vid värdering av specialfastigheter.

### **Kapitel 5 Aktuell debatt**

Här redovisas en sammanfattning av en för arbetet relevant debattartikel om problem vid fastighetsvärdering.

### **Kapitel 6 Intervjuer**

Detta kapitel innehåller en redogörelse för intervjuer som gjordes för att få en större inblick i hur värdering av specialfastigheter ser ut i praktiken.

### **Kapitel 7 Fallstudie**

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

Detta kapitel inleds med en kort beskrivning av en specialfastighet som utgör fallstudien i detta arbete. Därefter följer sammanfattningar av tre värderingsutlåtanden som gjorts för området. Kommentarer som fastighetsvärderarna gjort på varandras värderingar redovisa också.

#### **Kapitel 8 Analys**

Detta kapitel baseras på kunskap från litteraturstudien, intervjuerna samt fallstudien. Här diskuteras det runt de frågor som anses viktigast för att öka kunskapen och belysa de största svårigheter värdering av specialfastigheter är behäftat med.

#### **Kapitel 9 Slutsats**

I detta kapitel finns slutsatser som fåtts genom analys av litteraturstudien, intervjuerna samt fallstudien.

#### **Kapitel 10 Källförteckning**

Detta kapitel innehåller en källförteckning.

## 2 Definition av specialfastigheter och ändamålsbyggnader

Definitionen av ändamålsfastigheter har aldrig fått någon exakt beskrivning och används i dagsläget till att beskriva flertalet olika sorters fastigheter. I propositionen 1991/92:44 drogs en gräns mellan kommersiella fastigheter och ändamålsfastigheter, där ändamålsfastigheter betecknas som byggnader som saknar alternativ användning eller har väldigt liten alternativ användning samt att de kan ha skraddarsytt för sitt ändamål. Det kan anses att denna definition är grunden för att förstå vad som menas med en ändamålsfastighet. Det finns ungefär lika många definitioner som det finns utredningar, propositioner, kommittéer med flera som berör ämnet. De flesta är väldigt lika varandra på det sättet att det handlar om byggnader med begränsad alternativ användning som eventuellt har anpassats för ett visst ändamål. Det kan även anses vara en ändamålsfastighet på grund av läget och byggnadens symboliska värde för verksamheten, t.ex. en kontorsfastighet i en gruvort där gruvföretaget är den enda möjliga användaren eller universitetsbyggnader.

Definitionen av en ändamålsfastighet eller specialfastighet diskuterades vid de genomförda intervjuerna, se kapitel 5. Där framkom det att en specialfastighet, enligt de värderare som intervjuades, är en fastighet med en byggnad som har ett särskilt ändamål. Även det att dessa saknar en definierad marknad eller att det saknas en kommersiell marknad för fastigheten gör att de kan definieras som ändamålsfastighet eller specialfastighet. En person ansåg även att det skulle kunna vara en fastighet som inte kan klassas som förvaltningsobjekt. Som framgår av dessa tre aktiva värderares resonemang kan man konstatera att det inte finns någon vedertagen definition, som är entydig för hela fastighetsbranschen.

I de fall en eller flera lokaler inom en byggnad är så kallade ändamålslokaler uppstår ytterligare ett definitionsproblem. Enligt Fastighetstaxeringslagen ska byggnadstypen bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnaden till övervägande del är inrättad för och på det sätt som byggnaden till övervägande del används på. Om en byggnad kan delas in i flera olika fastighetstyper och som specialbyggnad ska den indelas som specialbyggnad, såvida den inte kan indelas som ekonomibyggnad.<sup>8</sup>

Det är oftast så att det är byggnaden på fastigheten som saknar alternativ användning och därför borde definitionen vara ändamålsbyggnad.<sup>9</sup> Det finns dock undantag där fastigheten har anpassats till den utsträckningen att det rör sig om en

---

<sup>8</sup> Fastighetstaxeringslagen (1979:1152), 2:3

<sup>9</sup> Ändamålsfastighetskommittén, s 59

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet  
ändamålsfastighet.<sup>10</sup> Den juridiska termen för ändamålsanpassade byggnader är specialbyggnad, till dessa räknas bl.a. försvarsbyggnader och kommunikationsbyggnader.<sup>11</sup> Specialenheter har åsatts en egen typkod för fastighetstaxering, denna kallas serie 800 som är skatte- och avgiftsfria.<sup>12</sup> Fortsättningsvis kommer den juridiska termen specialfastighet att användas.

---

<sup>10</sup> Ändamålsfastighetskommittén, s 64

<sup>11</sup> Fastighetstaxeringslag (1979:1152) 2:2

<sup>12</sup> Skatteverket, 2009

### 3 Fastighetsvärdering

Vid fastighetsvärdering är det viktigt att bestämma vad ett värde är och genom värdeteori förklara hur det uppkommer. Fastigheter har speciella egenskaper som gör att de skiljer sig från andra varor och det kan därför vara svårt att göra en korrekt värdering av ett fastighetsobjekt. Alla fastigheter har ett specifikt läge vilket innebär att varje fastighet är unik. De går ej att flytta och deras användning är beroende av flertalet lagar och föreskrifter. Omsättningen på fastigheter är relativt låg vilket även det försvårar värderingen av objekten.<sup>13</sup>

#### 3.1 Värdeteori

Värdeteori är ett filosofiskt begrepp som beskriver hur ett värde uppstår och vad som bestämmer värdets storlek. Värdebegreppet är subjektivt och varierar från person till person. Grunden utgår från den allmänna ekonomiska teorin som till stor del förklaras genom begreppen utbud och efterfrågan. Man behandlar fastigheter som vilken vara som helst där förväntningar om framtida nyttor anses vara kärnan i värdebegreppet. Ekonomiskt värde uppstår först när vissa grundläggande förutsättningar uppfylls.

De faktorer som påverkar värdet kan samlas i formeln:

$$\text{Värde} = f(a + b + c + d + \dots + n)$$

Vilka förutsättningar som påverkar värde varierar med hänsyn till objektet. Inom fastighetsmarknaden är det fem faktorer som är extra viktiga. *Behov* av fastigheten, *nytta* och *dispositions rätt* av ägare eller den som nyttjar fastigheten, *möjlighet att överlåta* och att det finns ett *begränsat utbud* av jämförbara fastigheter.<sup>14</sup>

Värdeteorins kärna: ”*De flesta resurser är av begränsad tillgång, om de kan vara till nytta uppstår ett behov av dem vilket skapar ett värde i människors medvetande som kan komma till uttryck i ett pris genom olika betalningsvillighet i en marknadsprocess*”.<sup>15</sup> Värdebegreppet består inte enbart den ekonomiska vikten utan innefattar även affektions-, miljö- och politiska värden.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, Fastighetsvärdering, Grundläggande teori och praktisk värdering, s. 2.

<sup>14</sup> Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s 3.

<sup>15</sup> Persson, s 245.

<sup>16</sup> Persson, s 245.

## 3.2 Värderingsteori

Det är med hjälp av värderingsteori som värdeteorin definieras, konkretiseras och åskådliggörs sambandet mellan värdeteorin och värderingsmetoder. Värdering krävs i huvudsak vid två olika situationer, överlåtelsesituation och innehavssituation. Vid en överlåtelse säljs fastigheten och ett marknadsvärde kopplas till situationen, medan det vid en innehavssituation är mer relevant att se till ett avkastningsvärde.<sup>17</sup>

### 3.2.1 Marknadsvärde

Marknadsvärde är kopplat till en tänkt överlåtelsesituation och uttrycker en fastighets bytesvärde.<sup>18</sup> För att underlätta värderingsförfarandet är det viktigt med en gemensam definition. Den svenska definitionen för marknadsvärde är följande:

*”Marknadsvärde är det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om en fastighet bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.”*<sup>19</sup>

Marknadsvärde och pris är nära sammankopplade och kan ibland vara identiska. Men det är viktigt att skilja på dem då marknadsvärde står för det mest sannolika priset vid en eventuell försäljning, medan priset är ett resultat av en faktisk observation på marknaden.

### 3.2.2 Avkastningsvärde

Avkastningsvärdet är kopplat till innehavssituation och definieras på följande vis:

*”Med avkastningsvärde avses nuvärdet av förväntade framtida avkastningar från värderingsobjekt.”*<sup>20</sup>

Av definitionen framgår att avkastningsvärdet är bundet till en viss investerares villkor och bygger på individuella nyttofunktioner.<sup>21</sup> Det är i första hand för avkastningsbärande fastigheter som avkastningsvärdet är av intresse, till exempel hyreshus, jordbruksfastigheter eller skogsbruksfastigheter. Eftersom köpare och säljare har olika individuella avkastningsvärden för en enskild fastighet skapas utrymme för en marknad av denna typ av objekt.<sup>22</sup> Det är även möjligt att vid en

---

<sup>17</sup> Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s 4.

<sup>18</sup> Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s 6.

<sup>19</sup> Erik Persson, Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt. Fastighetsnomenklatur, s 247.

<sup>20</sup> Persson, s. 248.

<sup>21</sup> Persson, s. 248.

<sup>22</sup> Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s 8.

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

---

värderingssituation då man söker ett marknadsvärde använda sig utav avkastningsvärdet. Detta görs genom så kallad marknadssimulation där man avgränsar en potentiell köpgrupp och försöker tolka deras individuella behov, nyttor och sätt att beräkna värde. Trots att båda värdebegreppen, marknads- och avkastningsvärde, skiljer sig åt är de båda av intresse vid en fastighetstransaktion.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s.5.





## 4 Värderingsmetoder

När man utrett syftet med en värdering, att bedöma marknads- eller avkastningsvärdet, blir nästa steg att bestämma vilken värderingsmetod som är den mest lämpliga. Det görs med hänsyn till den marknadsinformation man har tillgång till.<sup>24</sup> Värderingsmetoderna är till för att underlätta värderingsbedömningen för värderaren. Dessa redskap hjälper till att ordna all information och visa hur man praktiskt bör utföra de beräkningar som krävs. Inom värderingssammanhang finns det tre huvudmetoder.<sup>25</sup>

- Ortsprismetoden
- Avkastningsmetoden
- Produktionskostnadsmetoden

### 4.1 Ortsprismetoden

Vid en fastighetsvärdering görs en prognos för att hitta det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning. Ett marknadsvärde kan aldrig observeras utan det kan endast bedömas. När fastigheten säljs kan man observera det faktiska priset, som bör vara samma som eller i närheten av det bedömda marknadsvärdet. Med orsprismetoden bedömer man marknadsvärdet genom att observera försäljningar av jämförbara fastigheter, jämförelseobjekt, på den fria och öppna marknaden. Marknaden har alltid rätt i den meningen att det är på marknaden man kan observera priset som betalas för jämförelseobjekt. Denna information är en bra grund för att kunna bedöma värdet av en fastighet inför en tänkt försäljning. Metoden i sig är relativt enkel men är direkt beroende av marknaden och det finns visst utrymme för bedömningsmässiga problem. Av den orsaken att varje fastighet i stort sett är unik och omsättningen på fastighetsmarknaden är låg uppstår det nästan alltid problem med jämförelseobjekten, antalet, jämförbarheten och tidsfaktorn. I en drömvärld skulle det konstant omsättas oändligt många jämförelseobjekt som är identiska med värderingsobjektet och marknadsvärdet skulle bli det samma som priset. Tyvärr ser verkligheten inte ut så utan det är få överlåtelse med varierande egenskaper över en viss tidsperiod. Värderaren får då göra avvägningen om han vill utgå från ett fåtal men relativt identiska jämförelseobjekt eller om han väljer att utgå från volymer med sämre jämförbarhet. Värderare får använda sin erfarenhet och marknadskännedom, så de inte jämför äpplen med päron.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Svensk Fastighetsindex, s 13.

<sup>25</sup> Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s 10.

<sup>26</sup> Persson, s.260.

#### 4.1.1 Direkta ortsprismetoder

Direkta ortsprismetoder baseras på redovisade jämförelseköp gjorda på den fria och öppna marknaden. Förenklat kan direkta ortsprismetoder beskrivas i sex olika steg.<sup>27</sup>

- Definiera och avgränsa en relevant marknad
- Ta fram jämförelseobjekt
- Erhålla tillräcklig information om jämförelseobjekten
- Bearbeta, tolka och analysera jämförelsematerialet
- Applicera och göra tids- och egenskapsmässiga korrekationer
- Slutlig värdebedömning och osäkerhetsbedömning

##### **Definiera och avgränsa en relevant marknad**

Att definiera och avgränsa en relevant marknad är av yttersta vikt att det görs på ett, för värderingsobjektet, korrekt sätt som syftar till att finna de mest jämförbara överlåtelse. I dagsläget finns det dock ingen allmängiltig metod för hur en marknad ska definieras och avgränsas. På fastighetsmarknaden finns det dock flera mer eller mindre klart avskilda delmarknader som underlättar avgränsningen. Vid en första gallring av materialet utgår man i första hand från fastighetstyp, geografisk delmarknad samt tidsfaktorn. Denna första gallring utgör underlaget för en prisutvecklingsanalys. För att kunna avgränsa en relevant marknad är ett första steg att definiera vilken typkod värderingsobjektet tillhör samt vilken eller vilka fastighetstyper som är godtagbara som jämförelseobjekt. Typkod används i taxeringssammanhang för att definiera om fastigheten är ett lantbruk, småhus, hyreshus, industri, specialenhet, okänd taxeringsenhet och så vidare.<sup>28</sup> Då omsättningen är låg för en viss fastighetstyp kan man utöka jämförelseobjekten med liknande fastighetstyper. Om värderingsobjektet är en fristående villa kan även radhus och kedjehus anses vara godkända jämförelseobjekt.<sup>29</sup>

Den geografiska delmarknaden varierar i storlek beroende på fastighetstyp och omsättningen på marknaden. Beroende på värderingsobjektets fastighetstyp kan allt

---

<sup>27</sup> Persson, s. 261.

<sup>28</sup> Lantmäteriverket och mäklarsamfundet, s. 94

<sup>29</sup> Persson, s.262

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

från ett kvarter till ett län användas som geografisk delmarknad. Ju högre omsättningen är på en fastighetstyp inom en delmarknad desto mindre geografiskt område behöver man använda för att få ett tillfredsstellande jämförelsematerial. Även vilket normeringsförfarande som används har betydelse för det geografiska områdets storlek. Som regel kan man utgå ifrån att ett större geografiskt område kan användas då betalda priser relateras till taxeringsvärdet än om normeringen sker till pris per kvadratmeter. Skälet till att området kan utvidgas med taxeringsvärdet är att det förväntas ge en bredare återspeglning av jämförelseobjektets karaktär än t.ex. endast storleken per kvadratmeter. Vad gäller tidsaspekten är det önskvärt att använda överlåtelse så nära i tiden som möjligt i förhållande till värdetidpunkten. Eftersom fastighetsmarknaden är en trög marknad där utbudet i stort sett är fast medan efterfrågan varierar med tiden är det ofta så att äldre överlåtelse inte reflekterar dagens marknadssituation. Äldre överlåtelse måste även räknas om till dagens penningvärde med hänsyn till samhällets prisutveckling.<sup>30</sup>

Överlåtelse som inte är marknadsmässigt representativa kan redan i första steget sällas bort genom att identifiera köp med avvikande köpeskillingskoefficient, K/T-tal. Det finns flera anledningar till att K/T-talet varierar och bara för att det är högt eller lågt behöver det inte innebära att något är fel och därmed att överlåtelsen måste uteslutas. Överlåtelse som har K/T-tal under ett och över tre brukar beaktas med viss tveksamhet, då det kan vara så att överlåtelsen inte är marknadsmässigt genomförd eller att intressegemenskap föreligger. Dessa tal är inte på något sätt låsta utan på svaga marknader kan värden under ett vara signifikanta och på starka marknader kan värden över tre vara acceptabla.<sup>31</sup>

Avslutningsvis är det värt att konstatera att i de flesta fall är ett bristfälligt material bättre än inget material alls. Även om materialet kan anses vara bristfälligt så kan det tjäna som en utgångspunkt för värderarens egna erfarenhetsbedömningar och överväganden.

#### **Ta fram jämförelseobjekt**

Efter att delmarknaden har definierats och avgränsats är det dags att sortera fram relevanta jämförelseobjekt. Varje fastighet kan anses vara unik vad gäller läge och egenskaper, detta medför att tillgången på relevanta jämförelseobjekt är begränsad.

Tillgången på fastighetsinformation om överlåtelse och andra värden på, vanligare typer av, fastigheter är internationellt sett god i Sverige. Tillgången på offentliga databaser med fastighetsregistret som den viktigaste informationskällan har lett till att privata aktörer har vidareutvecklat datorprogram som samlar all denna offentliga

---

<sup>30</sup> Persson, s. 262

<sup>31</sup> Lantmäteriverket och mäklarsamfundet, s. 95

information och som därmed underlättar sökandet efter jämförelsematerial. I dagsläget finns det dock ett stort tomrum i informationsmängden vad det gäller kommersiella fastigheter. När dessa fastigheter överläts paketeras de ofta i bolag inför en försäljning och ingår därmed inte i de offentliga informationsdatabaserna. För att få fram godtagbara jämförelseobjekt måste man identifiera vilka egenskaper värderingsobjektet har. Det gäller att analysera vad det är som skapar ett behov eller värde hos det aktuella objektet. Eftersom varje fastighet i stort sett är unik så blir varje bedömning av egenskaperna hos en fastighet individuell. De fastighetsanknutna egenskaper som är aktuella vid en värdering varierar beroende på vilken fastighetstyp det är som ska värderas. Läget kan sägas vara den egenskap som har stor vikt vilken fastighetstyp det än är som värderas. Som exempel kan inte en villa vid havet jämföras med ett radhus intill en motorväg, de båda fyller behovet av bostad men de olika lägena genererar olika värden.<sup>32</sup>

När värderingsobjektets egenskaper har identifierats söker man igenom delmarknaden efter jämförelseobjekt med identiska eller liknande egenskaper.

### **Erhålla tillräcklig information om jämförelseobjekten**

Även då det i Sverige finns goda offentliga fastighetsrelaterade register som behandlar den grundläggande informationen, så räcker det inte alltid. Vid ett fullständigt värdeutlåtande bör omfattande beskrivningar av värderingsobjektets läge, tekniska, juridiska och ekonomiska egenskaper samt kvalitéer redovisas. Detta är en svag punkt med ortsprismetoden att denna information är svår att erhålla i den utsträckning som är önskvärd för jämförelseobjekten. Detta gäller främst ekonomiska och tekniska data samt tekniska brister som fastigheten kan vara behäftad med.<sup>33</sup>

### **Bearbeta, analysera och tolka jämförelsematerialet**

Fastigheter är i varierande grad unika och överlåtelse sker vid varierande tidpunkter, detta försvårar jämförbarheten. För att öka jämförbarheten tillämpas oftast någon form av faktorrelaterad prisjämförelse genom normering av priset. Att normera innebär att man prisrelaterar priset till någon eller några av de värdebärande faktorerna. Priserna för jämförelseobjekten kan relateras till en mängd olika värdebärande faktorer, så som area, driftnetto eller taxeringsvärde. Priset relateras vanligen till en eller ett fåtal värdebärande faktorer som används i olika former av regressionskvationer.<sup>34</sup>

I praktiken relateras priserna oftast till en värdebärande faktor, antingen en viss fysisk egenskap eller till ekonomisk data. Den faktor man väljer får sedan förutsättas vara representativ för den samlade effekten av övriga värdebärande faktorer. Vilka faktorer som är av intresse varierar beroende på fastighetstyp, de vanligaste listas nedan.

---

<sup>32</sup> Persson, s. 263

<sup>33</sup> Persson, s. 263

<sup>34</sup> Persson, s. 264

Fysiska:

- Area
- Volym
- Antal rum

Ekonomiska:

- Nettointäkt/Driftnetto
- Bruttointäkt
- Taxeringsvärdet

Vissa av faktorerna innehåller information om andra värdebärande faktorer och ger därmed en djupare insyn, två exempel på sådana faktorer är taxeringsvärdet och driftnettet.<sup>35</sup>

Beroende på vilken värdebärande faktor som används vid normeringen avgör vilken metod inom ortsprismetoden man använder. Det kan anses finnas fyra olika metoder inom ortsprismetoden. Areametoden där priset relateras till jämförelseobjektets area, kr/kvm. Nettokapitaliseringsmetoden relaterar priset till driftnettet och används främst för kommersiella lokaler, kr/driftnettokrona. Bruttokapitaliseringsmetoden innebär att priset relateras till hyran, kr/hyreskrona. Slutligen är en vanlig metod köpeskillingskoefficientmetoden där priset relateras till jämförelseobjektets taxeringsvärde, kr/taxeringsvärdeskrona.<sup>36</sup>

### **Applicera och göra tids- och egenskapsmässiga korrekitioner**

Fastighetsmarknaden är som tidigare nämnts en ganska speciell marknad där utbudet är relativt fixerat medan efterfrågan varierar med tiden. Detta medför att överlåtelse sällan sker i direkt anslutning till värdetidpunkten och informationen om de överlåtelse som sker i samband med värderingstidpunkten har en viss fördröjning innan den når marknaden. På grund av fastighetsmarknadens speciella karaktär måste jämförelseköp sökas över en viss period bakåt i tiden, hur långt bak i tiden man behöver gå för att finna tillräckligt med jämförelseobjekt beror på hur stor omsättning det är på delmarknaden. Ett enkelt sätt att illustrera sambandet mellan pris och tid är genom ett diagram med de olika storheterna på varsin axel där normerade värden redovisas. I ett sådant diagram är det enkelt att se trender över tiden genom att införa en regressionsanpassad kurva. Med hjälp av den nyss nämnda kurvan kan en pristrend beräknas som ger en indikation på marknadsutvecklingen och fungerar som underlag för omräkning av de betalda priserna. Det faktum att fastigheter inte är homogena enheter och deras egenskaper skiljer sig mer eller mindre från varandra innebär att korrekitioner för egenskapsmässiga skillnader blir aktuella. I vilken mån dessa korrekitioner behöver göras beror på hur man bedömer värderingsobjektets egenskaper

---

<sup>35</sup> Persson, s. 265

<sup>36</sup> Persson, s. 266

## Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

i förhållande till jämförelsematerialet, motsvarar värderingsobjektet ett genomsnitt av jämförelseobjekten behöver ingen korrektion göras. I övriga fall behöver korrekationer göras i varierande utsträckning beroende på hur mycket värderingsobjektet skiljer sig från jämförelsematerialet.<sup>37</sup>

Hur tekniska brister som uppdagas vid en besiktning av värderingsobjektet ska hanteras vid en fastighetsvärdering är inte helt givet. Om en preliminär ortsprisanalys antyder ett visst värde för värderingsobjektet innebär det inte att man per automatik ska subtrahera det värdet med kostnaderna för att åtgärda bristerna. Alla korrekationer ska genomföras med hänsyn till jämförelsematerialets kvalitet och standard. Tillräcklig information om jämförelseobjektets tekniska brister och standard är svår att erhålla i den utsträckning som är önskvärd för att kunna dra korrekta slutsatser. Det innebär att om värderingsobjektet led av vissa brister så är det troligt att jämförelseobjekten också lider av vissa tekniska brister. Information om värderingsobjektets brister och kostnaderna för att åtgärda dessa är viktig att presentera som information, men det krävs noggranna överväganden i vilken mån även jämförelseobjekten kan ha likartade brister. Att schablonartat dra ifrån och lägga till värden på grund av brister eller tillgångar hos värderingsobjektet leder således till felaktiga slutsatser.<sup>38</sup>

### Slutlig värdebedömning och osäkerhetsbedömning

När den preliminära värderingen har tagit form och ett värde har uppnåtts är det en god idé att värderaren tar ett steg tillbaka och ställer sig frågan hur tillförlitlig värderingen kan anses vara. Saker som bör begrundas är huruvida jämförelsematerialet är signifikant, har korrekta antaganden gjorts, har beräkningarna genomförts på ett korrekt sätt och i vissa fall kan det anses nödvändigt med en ny värderingsansats för att erhålla ett tillfredställande resultat. Att värderingar är prognoser och bedömningar av ett objekts värde vid en framtida överlåtelse innebär också att de är behäftade med osäkerhet. En värderings osäkerhet kan redovisas på flera olika sätt, antingen statistiskt, verbalt, allmänt bedömt eller inte alls. Genom att ange en procentsats eller ett intervall för värdet antyder värderaren att inom de angivna intervallen är det troligt att priset hamnar. Värderaren behöver dock inte ange något intervall utan det räcker med att skriftligt eller verbalt konstatera att värderingen är behäftad med osäkerhet.<sup>39</sup>

#### 4.1.2 Ortsprismetodens olika metoder

För att göra priser och värden jämförbara utnyttjas olika metoder beroende på kvaliteten, tillförlitligheten och innehållet i den tillgängliga informationen. Med hjälp av dessa metoder kan värderingsobjektet åsättas ett uppskattat marknadsvärde.

---

<sup>37</sup> Persson, s.266

<sup>38</sup> Persson, s. 268

<sup>39</sup> Persson, s.268

### **Areametoden**

Areametoden relaterar betalt pris till objektets area, kr/kvm. Metoden framstår som mycket enkel och de matematiska formler som krävs är enkla, men den inrymmer en del praktiska problem. Vilken area det är som avses och hur den ska mätas, alternativt att erhållna uppgifter är korrekta. Fördelningen av kontor, bostäder, lager och så vidare i jämförelseobjekten framgår inte alltid i den utsträckning som krävs. Samma problem uppstår när det gäller jämförelseobjektens standard och skick.<sup>40</sup>

$$\begin{aligned} \text{Jämförelseobjekt: } & \frac{\text{Pris}}{\text{Area}} = \frac{\text{kr}}{\text{kvm}} \rightarrow \\ \rightarrow \text{Värderingsobjektet: } & \frac{\text{kr}}{\text{kvm}} \times \text{Area} = \text{Bedömt marknadsvärde} \end{aligned}$$

### **Nettokapitaliserings-/direktavkastningsmetoden**

Nettokapitaliserings-/direktavkastningsmetoden bygger på att relatera ett driftnetto som en kvot till betalt pris, uttryckt i procent. Kvoten kallas vanligen för direktavkastning eller nettokapitaliseringsprocent. Formelmässigt är metoderna identiska och skall också generera samma resultat om syftet är att bedöma ett marknadsvärde. Det som skiljer dem åt är att nettokapitaliseringsfaktorn härleds direkt som en kvot med ett normaliserat marknadsmässigt driftnetto medan direktavkastningen ofta härleds från ett marknadsmässigt direktavkastningskrav. Denna lilla men signifikanta skillnad leder till att metoderna uppfattas olika, nettokapitaliseringsmetoden som en ortsprismetod och direktavkastningsmetoden som en avkastningskalkylmetod. Vid värdering av kommersiella fastigheter är nettokapitaliseringsmetoden förmodligen den mest använda metoden i världen och därmed också den mest missbrukade. Det beror till stor del på slentrianmässiga schabloniseringar av ingångsdata och dålig marknadsmässig förankring av direktavkastningen.

$$\begin{aligned} \text{Jämförelseobjekt: } & \frac{\text{Driftnetto}}{\text{Pris}} = \text{Nettokapitaliseringsfaktor} \rightarrow \\ \rightarrow \text{Värderingsobjektet: } & \frac{\text{Driftnetto}}{\text{Nettokapitaliseringsfaktorn}} \\ & = \text{Bedömt marknadsvärde} \end{aligned}$$

Med nettokapitaliseringsmetoden bedöms värdet med ett marknadsmässigt anpassat driftnetto och inte det faktiska driftnettot. Det marknadsmässigt anpassade driftnettot korrigeras dock för avvikelser från de marknadsmässiga förhållandena. Detta då det

<sup>40</sup> Persson, s.270

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet  
faktiska driftnettot kan leda till missvisande resultat mot det marknadsmässiga driftnettot.<sup>41</sup>

### Bruttokapitaliseringsmetoden

Bruttokapitaliseringsmetoden är en enkel metod som används i stor utsträckning vid snabba överslagsberäkningar för kommersiella fastigheter. Det finns två olika varianter inom denna metod som ger samma resultat. Den enda skillnaden är vilket värde man använder i täljaren respektive nämnaren.

$$\text{Jämförelseobjekt: } \frac{\text{Pris}}{\text{Bruttohyra}} = \text{Bruttokapitaliseringsfaktor} \rightarrow \\ \rightarrow \text{Värderingsobjektet:}$$

$$\text{Bruttohyra} \times \text{Bruttokapitaliseringsfaktor} = \text{Bedömt marknadsvärde}$$

$$\text{Jämförelseobjekt: } \frac{\text{Bruttohyra}}{\text{Pris}} = \text{Bruttokapitaliseringsprocent} \rightarrow \\ \rightarrow \text{Värderingsobjektet:}$$

$$\frac{\text{Bruttohyra}}{\text{Bruttokapitaliseringsprocent}} = \text{Bedömt marknadsvärde}$$

Bruttokapitaliseringsmetoden lider av samma typ av problemställning som nettokapitaliseringsmetoden. I det här fallet gäller det faktiska eller marknadsmässiga hyresnivåer, vakanser, olika lokaltyper och så vidare.<sup>42</sup>

### Köpeskillingskoefficientmetoden

Köpeskillingskoefficientmetoden relaterar jämförelseobjektens betalda priser med deras respektive taxeringsvärde. Denna metod är populär i Sverige då det finns god tillgång till pålitliga data om taxeringsvärden. Problem som kan uppstå vid värdebedömningar med köpeskillingskoefficientmetoden är relevans och aktualitet i redovisad grunddata för fastighetstaxeringen, har ny- och/eller ombyggnation skett och är deklaraionsuppgifterna korrekta.<sup>43</sup>

$$\text{Jämförelseobjekt: } \frac{\text{Pris}}{\text{Taxeringsvärde}} = \text{Köpeskillingskoefficient} \rightarrow \\ \rightarrow \text{Värderingsobjektet:}$$

$$\text{Taxeringsvärdet} \times \text{Köpeskillingskoefficient} = \text{Bedömt marknadsvärde}$$

---

<sup>41</sup> Persson, s.271

<sup>42</sup> Persson, s. 274

<sup>43</sup> Persson, s.275



### 4.1.3 Indirekta ortsprismetoder

En indirekt ortsprismetod är en enkel och snabb uppskattning av ett värde enligt erfarenhet från marknaden. Det bygger på att kunskap om nyckeltalens prisnivåer för en viss delmarknad har byggts upp med åren, t.ex. prisnivån för en kontorsfastighet är X kr/kvm. Värderare bygger upp denna kunskap om sin delmarknad genom rutin och erfarenhet, men det finns även företag och föreningar som redovisar bedömningar av dessa nyckeltal.

Anledningen till att indirekta ortsprismetoder skulle användas framför direkta är att det anses saknas jämförbara överlåtelse. För att en indirekt ortsprismetod skall kunna accepteras bör en matris med nyckeltal byggts upp under flera år, t.ex. kr/kvm. Det är av yttersta vikt att inte slänga sig med dessa värden för schablonmässigt utan att den bakomliggande analysen beskrivs och ordentliga källhänvisningar presenteras.

## 4.2 Avkastningsmetoden

Avkastningsmetoden är en benämning på de värderingsmetoder som innebär att man värderar en fastighet genom att uppskatta den avkastning som fastigheten genererar och därefter nuvärdesberäkna överskottet till värdetidpunkten. När metoden används för att uppskatta ett individuellt avkastningsvärde görs beräkningar utifrån just dennes avkastningskrav och förväntade betalningsströmmar. Är det ett marknadsvärde man söker används istället ett genomsnittligt avkastningskrav.<sup>44</sup> De olika parametrar som kalkylen bygger på ska då bestämmas med hjälp av marknads uppfattning och krav. Man ska försöka efterlikna marknaden genom så kallad marknadssimulering. Vilket innebär att man försöker rekonstruera prisbildningsprocessen på fastighetsmarknaden. Avkastningsmetoden delas in i två huvudmetoder, kassaflödesmetoden och direktavkastningsmetoden. Kassaflödesmetoden är krävande medan direktavkastningsmetoden är en enkel och snabb metod. Men på grund av dess enkelhet är det lätt att göra felbedömningar som kan få stora konsekvenser på slutvärdet.<sup>45</sup>

### 4.2.1 Kassaflödesmetoden

Med kassaflödesmetoden beräknas ett marknadsvärde utifrån nuvärdesberäkningar av driftnetton och ett restvärde med utgångspunkt för en bestämd kalkylperiod som vanligen är 5-10 år. Metoden baseras på in- och utbetalningar som fastigheten beräknas ge upphov till över en kalkylperiod som prognostiseras för varje år. Driftnettot diskonteras till värdetidpunkten. I slutet av kalkylperioden erhålls ett restvärde som även det ska bedömas och diskonteras till värdetidpunkten. Restvärdet

---

<sup>44</sup> Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s 53.

<sup>45</sup> Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, s 143.

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

står för marknadsvärdet på fastigheten vid kalkylperiodens slut. Vid en kassaflödeskalkyl är det viktigt att de grunddata som utgör kalkylen baseras på faktiska siffror för det aktuella värderingsobjektet. Beräkningar enligt denna metod kräver bland annat uppgifter angående intäkter, utgifter, kalkylränta, inflation, marknadshyror och vakanser. Avviker de siffror som kalkylen baseras på för mycket från marknadsmässiga förhållanden så måste värdena successivt marknadsanpassas under kalkylperioden. En rimlighetsbedömning av resultatet från kassaflödeskalkylen görs bäst med hjälp av nyckeltal från marknaden och då främst direktavkastning och värde per kvadratmeter.<sup>46</sup> För beräkningar på totalt kapital med en kassaflödesmetod används formeln som redovisas nedan.

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{(H - D - U - F - T + RB - I)_t}{(1 + p)^t} + \frac{R_n}{(1 + p)^n}$$

- V = Nuvärde  
H = Hyra  
D = Drift  
U = Underhåll  
F = Fastighetsskatt  
T = Tomträttsavgäld  
RB = Räntebidrag  
I = Investeringar i fastigheten  
R = Restvärde  
t = Tidsvariabel  
n = Kalkylperiod  
p = Kalkylränta på totalt kapital

För att kalkyler ska vara jämförbara med varandra krävs det att vissa grundläggande kriterier uppfylls. Nedan anges ett urval av de som enligt svenskt Fastighetsindex anses vara de viktigaste.

- Kassaflödeskalkylen ska utföras i nominellt penningvärde.
- Man ska ha en kalkylperiod på mellan 5-10 år.
- Inbetalningar bör i kalkylen placeras så att de på bästa sätt speglar de verkliga betalningsflödena.
- Varje hyreskontrakt ska enskilt beaktas och dess olika förutsättningar ska så gott det går speglas i kalkylen.

---

<sup>46</sup> Persson, s 280-283.

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

---

- Hyrestilllägg, till exempel bränsletilllägg, skall ingå i kalkylen så att kostnaderna kommer i nivå med de verkliga kostnaderna. Om uppvärmning finansieras av hyresgäster direkt eller om hyresvärden står för den kostnaden ska uppmärksammas vid granskning av driftkostnaderna.
- I kalkylen ska vakansgraden baseras på fastighetens position på den aktuella delmarknaden.
- Under posten drift och underhåll ska samtliga kostnader såsom fastighetsskötsel, mediaförsörjning, planerat underhåll, administration, försäkringar, hyresfordringsförluster, ej avdragsgill moms, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrenden ingå.
- Nuvärdesberäkning ska göras av årliga driftnetton, investeringar och räntebidrag. Beräkningar av räntebidraget ska värderas och anges separat från driftnettot.
- Restvärdet beräknas genom att nuvärdesberäkna driftnettot för året efter sista kalkylåret.
- Inflation, realränta, direktavkastning, kalkylränta med flera måste vara konsekventa i sitt antagande. Val av storleken på varje parameter ska kunna motiveras.<sup>47</sup>

#### 4.2.2 Direktavkastningsmetoden

I direktavkastningsmetoden baseras beräkningarna endast på det första årets normaliserade driftnetto. Kalkylen kan ses som en evighetskapitalisering. Den stora skillnaden mellan direktavkastningsmetoden och kassaflödesmetoden är att man här ej har något så kallat restvärde. Metoden använder marknadsvärdebedömningar baserade på marknadsmässiga kvoter mellan driftnettot och betalda priser, till exempel direktavkastning.<sup>48</sup> Formel redovisas nedan.

$$V = \frac{H - D - U}{Da}$$

V = Nuvärde  
H = Hyra  
D = Drift  
U = Underhåll  
Da = Direktavkastning

---

<sup>47</sup> Svenskt Fastighetsindex, s 17-18.

<sup>48</sup> Persson, s 280-281.

### 4.3 Produktionskostnadsmetoden

Produktionskostnadsmetoden skiljer sig markant från de andra fastighetsvärderingsmetoderna. Där de andra metoderna syftar till att bedöma värdet av en framtida nytta går produktionskostnadsmetoden åt andra hållet och bedömer värdet genom nerlagda kostnader.

Produktionskostnadsmetoden används i stort sett endast då andra värderingsmetoder inte är tillämpliga samt för att fungera som kontroll av de andra värderingsmetoderna. Anledningen till att andra värderingsmetoder inte är tillämpliga beror bl.a. på att objektet saknar marknad, det saknas jämförelsematerial eller att den ekonomiska avkastningen är svårbedömd. Produktionskostnaderna anses ha en indirekt påverkan på prisbildningen och de har en avgörande betydelse för kapitalkostnaderna vid innehav.<sup>49</sup>

Produktionskostnaden kan sägas bestå av tre steg, bedöma återanskaffningskostnaden, reducera värdet och slutligen addera markvärdet. Bedömningen av återanskaffningskostnaden syftar till att avgöra hur mycket det skulle kosta att uppföra en likvärdig byggnad eller anläggning med samma funktion. Detta värde kan beräknas antingen genom indexuppräknning av historiska kostnader eller genom en direkt kostnadsberäkning. Det bedömda återanskaffningsvärdet måste sedan reduceras för att kompensera för den värdeminskning som uppstår på grund av ålder, bruk och bristande funktionalitet. Nedskrivningen sker efter någon form av modell, de vanligaste är rak-, avtagande- eller tilltagande nedskrivning. Vilken metod som är mest lämplig varierar men marknaden verkar föredra en avtagande nedskrivning, initialt stora nedskrivningsbelopp som sedan minskar med tiden. När återanskaffningskostnaden har reducerats får man fram det tekniska nuvärdet för byggnaden som sedan adderas med markvärdet. För att finna markvärdet brukar ortsprismetoden utnyttjas.<sup>50</sup>

### 4.4 Val av metod

Vilken värderingsmetod som är bäst lämpad beror till viss del på värderingsobjektet, fastighetstyp, men framförallt beror det på tillgänglig marknadsinformation. Generellt kan man säga att vid god tillgång på marknadsinformation är ortsprismetoden mest fördelaktig. Tyvärr ser verkligheten ut så att det sker få transaktioner på fastighetsmarknaden och mycket av information når marknaden sent eller aldrig. Det är främst kommersiella fastigheter som lider av detta problem. Dessa förpackas och säljs som bolag för att undvika stämpelskatten, detta leder till att mycket av

---

<sup>49</sup> Lantmäteriverket och mäklarsamfundet, s. 53

<sup>50</sup> Lantmäteriverket och mäklarsamfundet, s. 54

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

informationen aldrig når marknaden. I dessa situationer är avkastningsmetoden fördelaktig att använda.<sup>51</sup> Även avkastningsmetoder bygger på tillgänglig marknadsinformation från genomförda transaktioner och hyresmarknaden, mycket bygger på erfarenhetsåterföring från fastighetsmarknaden. Även det faktum att antaganden görs explicit ökar möjligheten till granskning av värderingar och jämförelser.<sup>52</sup> Som sista alternativ kan produktionskostnadsmetoden bli aktuell, då det helt saknas marknadsinformation och avkastningsmetoden inte är aktuell. Produktionskostnadsmetoden används i stort sett bara som komplement till de andra metoderna. Sammanfattningsvis kan man rangordna värderingsmetoderna beroende på tillgången av marknadsinformation.

1. Ortsprismetoden
2. Avkastningsmetoden
3. Produktionskostnadsmetoden

## 4.5 Värdering av specialfastigheter

Vid värdering av specialfastigheter är det framförallt jämförelsematerialet och möjligheten att räkna ut marknadsmässiga driftnetton som skiljer dem från andra fastighetstyper. Nedan följer en kort beskrivning av de främsta problem som under litteraturstudien identifierades vid värdering av specialfastigheter.

Ortsprismetoden är att föredra då det finns gott om jämförelsematerial, men det finns det sällan för specialfastigheter. Man kan säga att det uppstår mer eller mindre problem i alla sex steg som nämnts ovan vid dessa värderingar. För att finna jämförelsematerial måste ofta både tidsaspekten och det geografiska området utökas för att finna material som kan anses vara jämförbart. På grund av specialfastigheters komplexitet blir jämförelsematerialet svårare att finna, det går sällan att söka fram det i ett ortsprisprogram. En annan svårighet i arbetet att hitta bra jämförelsematerial ligger i att det vid en försäljning av en specialfastighet kan krävas att fastigheten får en ändrad användning. Det kan innebära svårigheter med att finna rätt typ av jämförelsematerial då man inte vet säkert vad fastigheten kommer användas till. Att göra en värderingsbedömning av ett objekt där det krävs ändrad användning är också väldigt problematiskt då en alternativ användning är svårbedömd.

Vid avkastningsmetoden är det viktigt att de grunddata som utgör kalkylen där driftnetto framräknas är baserade på faktiska siffror för det aktuella värderingsobjektet. Det kan vara svårt att få räkna fram ett korrekt driftnetto för en

---

<sup>51</sup> Svenskt Fastighetsindex, s.13

<sup>52</sup> Lantmäteriverket och mäklarsamfundet, s.137

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet  
fastighet där man ej med säkerhet kan avgöra vilken verksamhet som kommer bedrivas på fastigheten i framtiden.

Produktionskostnadsmetoden är endast lämplig då det inte finns möjlighet att värdera med hjälp av en annan metod. Detta då metoden ej är beroende av jämförelsematerial eller marknadsmässiga driftnetton.

## 5 Aktuell debatt

I dagsläget sker det i stort sett ingen debatt inom ramarna för detta examensarbete. Vi fann däremot en artikel med bemötande som berör problematiken runt fastighetsvärderingsutlåtanden i allmänhet. Den artikeln vi ansåg mest relevant behandlar värderingar inför en eventuell kreditgivning, vi anser dock att det som sägs även gäller vid värdering inför en framtida försäljning. Nedan följer en sammanfattning av artikeln och dess bemötande.

### ”Vad är det egentligen för fel på fastighetsvärderingar?”

I denna artikel diskuterar författaren runt problematiken och bristerna i fastighetsvärderingar, värderingsmetoder samt värdeutlåtanden. Han säger att efter fastighetskraschen på 1990-talet kom ett flertal rapporter om att fastighetsvärderingarna var i behov av utveckling. Det är inte mycket som har hänt inom ämnet sen dess, om något så har intresset för att presentera ”en” siffra förstärkts. Vidare diskuteras vem som borde vara uppdragsgivare vid en värdering, eftersom människor har en tendens att göra det som gynnar dem mest. En värderare som är beroende av sitt rykte kommer att göra en korrekt värdering, men i situationer med stor osäkerhet uppstår alltid viss tolkningsmån. Detta tillsammans med den hårda konkurrensen leder till att värderaren, utan att göra något direkt fel, tolkar situationen på ett sätt som gynnar uppdragsgivaren för att på så sätt få fler jobb. Även uppdragsgivaren bidrar till att utvecklingen av ”produkten” avstannat, då de gärna vill ha ”rätt” siffra och att den ska se så säker ut som möjligt. Författaren diskuterar sedan vad som skulle begäras i en värdering av en seriös aktör. Han menar att det är främst två saker som borde få ett större utrymme, information om hur säker uppskattningen av marknadsvärdet är samt den framtida prisutvecklingen för fastigheten. Utvecklingen borde leda till att kontrollerbarheten av jämförelsematerial och antaganden blir tydligare. Om det är ett marknadsvärde som ska bedömas måste det ske en explicit koppling till marknaden.<sup>53</sup>

### Bemötande

I bemötandet inleder de två auktoriserade värderarna med att konstatera att artikeln är stötande mot värderarkåren. Vidare säger de att det är lätt att ha åsikter när man inte aktivt arbetar inom den miljö man kritiserar. Den efterfrågade förbättringen finns redan idag när det gäller redovisning av jämförelseköp samt beskrivningar av fastighets- och hyresmarknadernas rörelser i allmänhet. Det som är lite nytt är hur priset på fastigheten kan komma att utvecklas i framtiden. Vem ska ta på sig ansvaret

---

<sup>53</sup> Lind, 2010

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

---

om denna framtidsprognos inte infrias? Är det värderaren som gjort den som tar hela smällen? Tyvärr ser verkligheten ut så att den tid som skulle krävas för en sådan framtidsprognos inte finns och att försäkringarna för att täcka denna osäkerhet skulle kosta väldigt mycket. Det är även så att det inte efterfrågas vad det framtida värdet kommer bli.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> Skoog och Zakariasson, 2010



## 6 Intervjuer

För att få en förståelse för hur värderingsprocessen vid specialfastigheter ser ut och vilka problem som finns har personliga intervjuer av tre värderare genomförts. Detta för att få ett bättre underlag till analys och slutsats. Intervjupersonerna har valts så till vida att alla jobbar inom företag med lite varierande huvudsysselsättning och de har olika bakgrund. Det intervjupersonerna har gemensamt är att alla genomför vad de själva betraktar som många värderingar av fastigheter som kan anses vara specialfastigheter. Allt detta för att få en så stor bredd på svaren som möjligt. Nedan redovisas de intervjuade värderarna.

- Patrik Texell, PwC, Malmö
- Per Wieslander, NAI Svefa, Malmö.
- Peter Samuelsson, Bryggan Fastighetsekonomi, Malmö

Personerna som har intervjuats har fått samma frågor tillsammans med en liten bakgrund till examensarbetet. Därefter har egna tolkningar av frågorna fått göras och intervjuerna har varit öppna. Nedan redovisa det som ansågs mest relevant i flytande text där man ej kan identifiera vem av de intervjuade som sagt vad.

### 6.1 Inför intervjuerna

Intervjufrågorna valdes med hänsyn till de största problem som värdering av specialfastigheter innebär. Med hjälp av en litteraturstudie har vissa problem uppmärksamats och frågorna utformades därefter. Vi valde att ställa allmänna frågor istället för några få djuplodande. Detta för att få en så grundläggande syn på problematiken som möjligt och på så vis minimera risken att förbiseproblem vid fallstudien.

Definitionen av special-/ändamålsfastigheter är inte helt given därför valdes en fråga där det gick att diskutera fritt runt definitionen. Frågan hade även som syfte att klargöra om värderarna hade samma uppfattning om definitionen som vi fått genom litteraturstudien. Detta för att kunna föra intervjuerna in på rätt spår samt för att dubbelkolla att den definitionen som erhållits genom teori överensstämmer med den professionella uppfattningen.

I litteraturstudien behandlas endast grundläggande värderingsteori och metoderna beskrivs allmänt. Specialfastigheters unika utformning borde innebära vissa skillnader i värderingsförfarandet. Därför bedömdes det vara av intresse att undersöka vilka eventuella skillnader och svårigheter dessa värderingar innebär i praktiken. Som framgår av inledningen behandlar detta examensarbete i huvudsak värdering av Fortifikationsverkets fastigheter inför ett försäljningsförfarande, där det krävs en

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet  
ändrad användning. Därför är det av yttersta intresse att veta hur aktiva värderare bedömer den mest troliga alternativa användningen och hur värderingsprocessen då ser ut.

Som framgick av litteraturstudien uppstår det i stort sett alltid vissa problem med jämförelsematerialet, främst brist på jämförelseobjekt, egenskapsskillnader och hur en relevant marknad avgränsas. Specialfastigheter är inget undantag utan de bedöms vara bland de mest utsatta fastighetstyper. Därför utformades flera frågor som berör jämförelsematerialet, t.ex. vad som görs annorlunda för att faktiskt finna ett jämförelsematerial. Fastigheternas unika utformning borde innebära att vissa kompromisser måste göras för att få fram ett jämförelsematerial. Frågor utformades därför för att belysa hur värderarna löser denna problematik.

Genom litteraturstudien framgick det att fastighetens faktiska siffror ska ligga till grund för beräkning av driftnettot, vid en avkastningsberäkning. Om det saknas möjlighet att räkna med fastighetens siffror ska marknadsmässiga villkor användas för att bedöma driftnettot. Marknadsmässiga förutsättningar är ofta svåra att uppskatta för specialfastigheter som kräver ändrad användning vid en försäljning, eftersom den alternativa användningen är okänd. Därför vill vi få reda på hur man som värderare löser detta problem.

Produktionskostnadsmetoden bygger på att bedöma kostnaderna för att uppföra en liknande byggnad. Eftersom examensarbetet i huvudsak berör specialfastigheter som kommer kräva en ändrad användning anser vi denna metod vara förkastlig. Vi ville veta om produktionskostnadsmetoden är en lämplig och användbar värderingsmetod vid värdering av specialfastigheter. Eller om vår tes stämmer och metoden är förkastlig.

## 6.2 Sammanställning av intervjuerna

### 6.2.1 Allmänt

Första frågan som inledde varje intervju behandlade definitionen av specialfastighet och ändamålsfastighet, hur de själva definierar begreppen. Svaren blev ganska likartade då de alla tyckte att det främst handlade om fastigheter som var byggda för ett särskilt ändamål. Två av intervjupersonerna tyckte även att man kunde definiera det som ett objekt som inte har en klart definierad marknad eller att det ej kan anses finnas någon kommersiell marknad för fastigheten. En intervjuperson nämnde även att han tyckte att en specialfastighet är en fastighet som ej kan klassas som ett förvaltningsobjekt. Samtliga intervjupersonerna ansåg att det inte finns en tydlig vedertagen definition av vad en specialfastighet egentligen innebär.

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

På frågan om hur man tycker att värdering av specialfastigheter skiljer sig åt mot ”vanlig” värdering av till exempel ett kommersiellt hyreshus svarade två av värderarna att själva principen som sådan är densamma. Däremot tycker de att det är förutsättningarna som uppdragsgivaren vill att det ska värderas på som skiljer sig åt. Som exempel nämndes att när man värderar en kommersiell fastighet finns det oftast hyresavtal som följer med fastigheten vid en eventuell försäljning. De hyresavtal anses som en viktig förutsättning som kommer få stor vikt vid en värdering. Det är förutsättningar som oftast saknas vid värdering av specialfastigheter. Oftast finns det specifika villkor som man måste ta hänsyn till. Till exempel: ”Ja det finns en verksamhet där idag, men vad är fastigheten värd om den verksamheten försvinner.”

En av värderarna tycker det är viktigt att man vid denna typ av värdering utreder om det finns hyresavtal som är marknadsmässiga, vilket det i flera fall inte finns. Det man då måste avgöra är om det finns en rimlig möjlighet att sätta en marknadsmässig hyra för de lokaler som fastigheten besitter, om så är fallet försöka räkna på det. Man får då utgå från hyresgästens betalningsförmåga genom att försöka beräkna vilken nytta fastigheten kommer innebära för hyresgästens verksamhet. En stor skillnad som alla värderare var ense om är svårigheten med att hitta bra jämförelsematerial.

En av värderarna var av den åsikten att vid extra svåra värderingstillfällen får man försöka se på vad det kostar att bygga en likvärdig byggnad. Med andra ord försöka att använda produktionskostnadsmetoden. Ibland kan man även kombinera ortsprismetoden med produktionskostnadsmetoden och på så vis försöka ringa in ett så rättvisande värde som möjligt.

En av intervjupersonerna exemplifierade hur ett värderingsscenario för en specialfastighet som vid en försäljning måste få ett ändrat användningsområde skulle kunna se ut. Först är det viktigt att utreda vilken annan användning som är möjlig för fastigheten. Man måste ta hänsyn till eventuella miljöskador, framkomligheten till fastigheten och tidsfaktorn, så till vida att ändrad användning inte är något man bara kan genomföra över en natt. Vilket beror på flera saker, framförallt med hänseende på planprocesser som kan ta lång tid beroende på vart i planprocessen man befinner sig. I värderingen försöker man avgöra vad som är den mest sannolika alternativ användningen för fastigheten, ligger en fastighet exempelvis bra till med närhet till stor väg kanske den passar till logistikverksamhet. Då utgår man från det och gör en kassaflödesberäkning som baseras på de marknadsmässiga hyror som gäller för den typ av verksamhet man anser mest trolig tillsammans med kostnader för de investeringar som den ändrade användningen kommer kräva. Man måste även tänka på att den tilltänkta köparen har som mål att tjäna pengar på affären. Ska man göra en förändring är det viktigt att tänka på att säljaren ej kommer få ta hela vinsten och därför måste visst avdrag för exploateringsvinsten göras. Stora

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet  
investeringskostnader tillsammans med tidsaspekten kan göra att vinsten äts upp av kostnaderna.

Nästa fråga handlade om de svårigheterna som finns kring värdering av specialfastigheter. Problem som då togs upp var bland annat det tunna jämförelsematerialet och att få grepp om kostnadsbiten för till exempel eventuell rivning, sanering av miljöföreningar och ombyggnadskostnader. Vid försäljning av specialfastigheter är det oftast väldigt specifika förutsättningar som gäller vilket också ansågs medföra svårigheter. Detta kan jämföras med en försäljning av ett så kallat småhus, där det oftast endast handlar om att säljaren flyttar ut och köparen flyttar in.

Vilka värdepåverkande faktorer som värderingsmännen anser extra svåra att uppskatta vid värdering beror ofta från fall till fall. Men det anses extra svårt att uppskatta de saker som kan ge stora effekter på värderingen. Ibland är det också frågan om värderaren besitter tillräckligt med kunskap om ett visst område och därför blir bedömning extra svår. I de fall ska man anlita professionell hjälp. Det kan till exempel handla om ombyggnader eller renoveringar som måste göras för att en eventuell försäljning ska kunna genomföras. En annan värderare påpekar att det är mycket svårt att beräkna eventuella miljöproblem och saneringskostnader. Ytterligare en viktig faktor är tidsaspekten. När kan fastigheten säljas och när kan den få det önskade användningsområdet.

Vid värdering av detta slag pratas det flera gånger om hur viktigt det är med bestämda förutsättningar. Det blir väldigt många osäkerhetsfaktorer då man har allt öppet, vilket kan leda till att man får stora skillnader mellan värderingar som görs på samma fastighet. Om två värderingar utförs över samma område men den första värderingen baseras på vissa bestämda förutsättningar kommer det i värdeutlåtandet inte finnas med några hänsynstaganden för den risk dessa förutsättningar innebär. Om den andra värderingen utförs utan de förutsättningar man antagit i första värderingen och man här tar särskilt hänsyn till de risker som finns att utfallet ej blir som förväntat kommer det i slutändan innebära att de kommer skilja avsevärt från varandra.

Två av tre intervjupersoner ansåg att det är viktigt att man kommer överens om vilka förutsättningar som ska gälla vid värderingen. Vid en köp- och säljsituation kan det vara bra att göra förutsättningarna till en del av förhandlingen så man undviker att parterna får värdeutlåtande från respektive anlita värderare som inte alls överensstämmer med varandra.

En annan svår situation vid värdering av specialfastigheter är då man ska värdera ett objekt som har en hyresmarknad, så som skolor och sjukhus. Då ligger svårigheten i att bedöma hur stor sannolikheten är för att hitta en ny hyresgäst och vad

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

---

hyresgästsanpassningen skulle kosta. Hyresnivåer och driftnetton anses också som extra svåra att bedöma vid denna typ av värderingen.

### 6.2.2 Markanvändning

Då man vid en värderingsprocess måste utgå från att det vid en eventuell försäljning krävs att fastigheten får ett ändrat användningsområde är det vissa saker man måste utreda. Bland annat pratas det om att man måste titta på planer som kan innebära begränsningar. Man kan tvingas att undersöka hur möjligheterna ser ut för att ändra gällande detaljplan.

Ska värdering utföras på en fastighet som har ett förväntningsvärde bör en avvägning göras med hänsyn till möjligheterna att ändra aktuella planer. En av intervjupersonerna poängterar att man i värderingen ej utgår från att det skulle finnas en ny plan, utan att det blir fråga om en process. Man får försöka uppskatta hur lång tid det kan ta innan man kan få igenom en plan. Köpare kommer i detta läge att vilja få kompensation för den risk som han eller hon måste ta på sig vid ett köp. Det talas även här om att det är viktigt med klara förutsättningar och att det är angeläget som värderare att veta vilka antaganden man får lov att göra. De förutsättningar man här talar om anser två av de tre värderarna är upp till uppdragsgivaren att bestämma. Det ska dock ske en dialog mellan kund och värderare då det är värderaren som besitter kunskap och kompetens.

Vid värdering då det gäller ändrad markanvändning använder sig en av värderarna av en så kallad exploateringskalkyl. Vilket innebär att han gör en kalkyl över vilket alternativt ändamål som är mest tänkbart beroende på vart fastigheten ligger och vad den förväntade framtida byggrätten kan vara värd. Efter det försöker han definiera den tidsaspekt och kostnad som krävs för att ändra fastighetens användningsområde. Bedömning görs utefter hur en trolig köpare skulle tänka och i kalkylen försöker man få in händelser då de troligtvis kommer inträffa samt belasta kalkylen med kostnader när det faktiskt kommer uppträda.

För att få fram ett underlag för vad som är den mest troliga alternativa användningen anser alla intervjupersonerna att man först bör se efter vad kommunen säger i frågan. Man studerar plandokument, detalj- och översiktsplaner. Kanske fastigheten ingår i ett så kallat utredningsområde eller har kommunen påbörjat något planarbete. Man brukar föra en dialog direkt med kommunen för att se hur de själva bedömer läget och vilka tankar som finns.

En av värderarna tycker att den troliga alternativa användning oftast är självklar och att det endast brukar finnas ett fåtal förslag som kan bli aktuella. Det sägs inte finnas någon anledning att ta med för många, max en handfull, alternativ. Men även här är

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet  
det olika från fall till fall och det sker i samförstånd med uppdragsgivaren där man som värderare försöker bidra med sina egna idéer.

### 6.2.3 Jämförelseobjekt

För att få fram jämförelseobjekt vid värdering av specialfastigheter är alla intervjupersonerna eniga om att det gäller att använda andra metoder för att få fram information om försäljningar. Man använder sig utav nyhetsbrev, kompisar, skvaller och frågar runt, vilket självklart innebär ett merjobb. Urvalet blir alltid väldigt tunt.

Ska man hitta jämförelseobjekt för en fastighet som väntas få ett förändrat användningsområde ska jämförelsematerialet bestå av objekt med samma användningsområde som värderingsobjektet förväntas få. Det är även viktigt att tänka på att det ofta vid denna typ av objekt ingått särskilda villkor i en försäljning, något som måste observeras om det ska användas som jämförelseobjekt. Det kan till exempel handla om att en försäljning sker i samband med andra uppgörelser som spelar in på priset, ”vi köper den aktuella fastigheten av er om ni hyr dessa lokaler från oss”. I jakten efter bra objekt kan det vara bra att använda sig av andra typer av fastigheter som kan anses likvärdiga eller har likvärdiga förutsättningar. Det kan då vara frågan om liknande verksamheter och man får då se till hur mycket intäkter en viss verksamhet kan tänkas inbringa. Det talas mycket om att det geografiska området man tittar i är mycket större för att hitta liknande objekt vid denna typ av värdering. Man tvingas även jämföra med andra fastighetstyper.

En av intervjupersonerna är noga med att påpeka att man vid denna typ av värdering ej använder sig av jämförelseobjekten på samma sätt som vid ”vanlig” värdering. Han ser det mest som en chans att kunna kontrollera sina egna beräkningar, men inte för att gör en ortsprisanalys.

Vid ett tunt jämförelsematerial får den geografiska- och tidsaspekten mindre betydelse. Det anses viktigare att det är samma förhållanden som råder. Markanvändning är det som hos värderarna anses som den viktigaste egenskapen som ska stämma väl överens med värderingsobjektet då det endast finns ett litet jämförelsematerial att tillgå.

Det finns alltid jämförelsematerial, anser en av värderarna. Frågan är bara hur jämförbart det material som finns kan anses vara. Ska man värdera ett bergtrum och man inte hittar några försäljningar på bergtrum så får man finna andra lösningar. Man kan till exempel tänka sig att man ser till användningen, bedömer man att bergtrummet kan användas som lager kan man jämföra med andra lagerlokaler.

#### 6.2.4 Värderingsmetoder

Vid ortsprisanalys ser processen likadan ut som vid ”vanlig” värdering. Det som skiljer sig åt är svårigheten att hitta jämförelseobjekt. Här gäller det att värderaren utnyttja hela sitt kontaktnät. Man tvingas ofta leta i hela Sverige eller till och med att kolla runt efter liknade försäljningar i andra länder. Det som återigen tas upp är att man måste titta på ett större utbud av fastighetstyper som kan anses likvärdiga. Det krävs mycket mer tid och kraft på att utreda varje fastighet ifall de kan ligga till grund för en analys.

Eftersom jämförelseobjekten vid värdering av specialfastigheter skiljer sig åt i mycket större utsträckning än de vanligtvis gör blir normeringen vid denna typ av analys svårare. När det kommer till de olika normeringsmetoderna är alla överens om att köpeskillingskoefficientmetoden ej fungerar bra i sammanhanget. Taxeringsvärdet på denna typ av objekt saknas oftast helt eller saknar värde som kan anses spegla marknadsvärdet. Nettokapitaliseringsmetoden anses funka om man har tillgång till hyresavtal för hyresgäster som förväntas fortsätta hyra efter en försäljning eller om man på annat sätt kan få fram ett trovärdigt driftnetto. Areametoden är enklast då det alltid går att mäta upp arean. Dock anses inte alltid denna metod tillräckligt relevant. En av värderarna tycker att alla normeringsmetoder är förkastliga för denna typ av värdering medan en annan anser att de ej går att användas enskilt utan tycker att det är bäst att kombinera de olika metoderna.

En av intervjupersonerna tycker det kan vara svårt att få fram ett användbart driftnetto för avkastningsmetoden, då fastigheterna ofta är väldigt specialanpassade för den hyresgäst som idag befinner sig på fastigheten. För den hyresgästen är fastigheten mycket värd. Skulle det hyresförhållandet ändras och man måste skaffa en ny hyresgäst är det inte alls säkert att denna är beredda att betala lika mycket, då den ej är specialanpassad för den nya hyresgästen. Det kan även krävas ombyggnadskostnader vid byte av hyresgäst. Avkastningsmetoden kräver att man ser till förutsättningarna, hur lång tid innan man får ny hyresgäst och vad det skulle kosta. En av värderingsmännen är av den åsikten att det inte går att få fram ett tillräckligt användbart driftnetto för en fastighet där den nuvarande användningen ej är aktuell vid en försäljning.

Produktionskostnadsmetoden är inte en metod som är populär bland intervjupersonerna. En av värderarna tycker aldrig att man ska använda denna metod då han anser att den ej är relevant. En annan säger att han helst inte utnyttjar metoden, utan tycker att man alltid ska utgå från ortsprismetoden och möjligtvis använda produktionskostnadsmetoden som ett komplement. Den enda styrkan, som han ser det, med denna metod är att det i alla fall är en metod. Den tredje intervjupersonen

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

---

anser aldrig att metoden är lämplig vid tillfällena då nyttjaren har för avsikt att lämna området och byggnaden inte har samma värde för någon annan.

### 6.2.5 Syfte och förutsättningar

Alla intervjupersoner är överens om att det är viktigt att bestämma hur man ska angripa en värdering av specialfastigheter, med andra ord vilket ”spår” man väljer. Det kan bland annat handla om val av värderingsmetod eller vilka förutsättningar man antar. ”Spåret” får stora konsekvenser på det belopp man i slutändan kommer fram till.

En av värderarna berättar att värderingar av detta slag utförs i nära samspel mellan kund och värderare. Han anser att det är viktigt att man som värderare vet vad det är kunden är ute efter och ibland kan det till och med vara så att kunden själv inte riktigt vet detta. Innan en värdering är det angeläget att veta varför man ska ha en värdering. Vad är syftet och vad är det som ska ligga till grund för värderingen, gäller det en eventuell försäljning eller kreditgivning. Syftet spelar stor roll på hur man utför värderingen och kommer därför också påverka värdet. Banken är inte intresserad av förväntningsvärden utan utgår endast från dagens säkerhet. Medan en köpare kan vara beredd att betala för framtida nyttor. Hur dialogen med kunden ser ut varierar från fall till fall och beror till stor del på hur kompetent kunden är inom området.

En annan av intervjupersonerna är tydlig med att påpeka att han väljer spår och förutsättningar för att kunna göra objektiv värdering. Uppdragsgivaren ser för mycket på sin fastighet ur sitt synsätt vilket inte räcker då man vid värdering inför en försäljning måste ha ett större perspektiv för att bedöma marknadsvärdet.



## 7 Fallstudie

Som fallstudie har tre värderingar av ett militärt område, i direkt anslutning öster om en mindre flygplats, i västra Sverige studerats.

- **Värdering 1:** Utförd 1998. Bedömt marknadsvärde *6,5 miljoner kronor*.
- **Värdering 2:** Utförd april 2007. Bedömt marknadsvärde *10 miljoner kronor*.
- **Värdering 3:** Utförd juni 2007. Bedömt marknadsvärde *200 miljoner kronor*.

Området i fråga omfattar ett flertal fastigheter som är bebyggda med ett 50-tal byggnader av varierande storlek, användning och skick. Huvudsakligt ändamål för dessa byggnader är militärt och lagfaren ägare är Fortifikationsverket.

Bebyggelsen på området varierar från små enkla förrådsbyggnader till en större restaurangbyggnad med storkök. Ett flertal byggnader lider av eftersatt underhåll och några av dessa är direkta rivningsobjekt. Dessa byggnader utgör följaktligen en belastning snarare än en tillgång. Den ekonomiska belastningen ligger i rivningskostnader, bortforsling och allt annat som tillkommer vid rivningsarbeten. Två av byggnaderna har en fasadbeklädnad bestående av asbestskivor som innebär att de måste hanteras efter särskilda regler och föreskrifter vid rivning och bortforsling. Ett fåtal byggnader är i ett sådant skick att de kan hyras ut i befintligt skick eller med mindre ytskiktsrenovering. Den obebyggda marken utgörs främst av grönområden och asfalterade ytor, så som landningsbanor och parkeringar.

Omgivningen består av kuperad jordbruksmark med gles bebyggelse. I relativ närhet till området finns en trafikövningsplats samt några industriområden.

### 7.1 Värdering 1 från 1998

Den första värderingen är utförd i juni 1998 på beställning av en intresserad köpare. Värderingen syftade till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde, det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en fri och öppen marknad. Vid värderingstillfället delades värderingen upp i tre mindre underområden som kommer behandlas enskilt nedan.

I följande stycken behandlas de förhållanden som rådde och som framhävs i värderingsutlåtandet 1998. Området ligger utanför detaljplan och i ÖP93 anges oförändrad markanvändning. Stadsbyggnadskontoret anger beträffande ny översiktsplan i samrådshandling daterad juni 1997 följande: Framtida trafik på flygplatsen avgörs inom kort. Koncessionsnämnden har sagt nej till linje- och charterflyg, men detta har överklagats till regeringen. Ett nej får förhållandevis små

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

effekter på möjligheten att bygga flera bostäder. Blir det ett ja kan det på längre sikt bli aktuellt att lägga verksamheter som är beroende av goda kommunikationer i närheten av flyget. Flygverksamhetens existens ifrågasattes vid flertalet tillfällen från olika håll med varierande orsaker och argument. Vid värderingstillfället var det mest sannolika scenariot att det militära helikopterflyget kunde fortleva medan den civila flygtrafiken var under utredning. Koncessionsnämndens beslut 1995-03-14 medger med angiven begränsning militär flygverksamhet och civilt allmänflyg med startvikter på upp till 5 700 kg. Reguljär linjefart och fraktflyg med högre startvikter medgavs ej.

Näringslivet i området hade haft en gynnsam utveckling under några år innan värderingstidpunkten. Detta förklaras med att industrin är tungt representerad i regionen och hade god framgång på exportsidan.

Omsättningen på fastighetsmarknaden på orten var vid värderingstidpunkten relativt hög och alla typer av fastigheter omsattes. Det rådde stor efterfrågan på framförallt bostäder men det fanns även ett stort intresse för kommersiella objekt i goda lägen.

#### **7.1.1 Område 1**

Område 1 var ett delområde där den tänkta fastighetsgränsen ej är fastställd, varför någon exakt arealuppgift inte angetts samt marknadsvärdet uttrycks i kronor per hektar. Inom området finns äldre jordbruksbebyggelse, vid besiktningen var denna inte åtkomlig och angivet marknadsvärde var exklusive värdepåverkan av bebyggelsen. Kostnaderna för fastighetsförrättningar ingår ej i angivet marknadsvärde. Den genomförda besiktningen var endast översiktlig och ej av sådan karaktär att den uppfyller kraven för säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.

Området uppges omfatta cirka 20 ha och består av relativt kuperad betesmark, skogsdungar och berg i dagen. Antalet byggnader på det aktuella området är okänt till antal och skick, sannolikt finns endast ett fåtal mindre torp.

För det aktuella området gjordes bedömningen att den mest sannolika köparen skulle vara en lantbrukare som såg en möjlighet att förvärva kompletteringsmark. Marknadsvärdet söktes då genom en prisanalys av jämförbara försäljningar av jordbruksmark. Enligt värderaren betalades cirka 20 000 kr/ha för denna typ av mark. Närheten till en centralort bedömdes motivera ett värdetillägg, på grund av spekulationer i framtida användning och förädlingsmöjligheter. Sammantaget bedömdes marknadsvärdet vid värdetidpunkten juni 1998 uppgå till 30 000 kr/ha. Totalt värde för området uppgick således till 600 000 kr, 20 ha à 30 000 kr/ha.

## 7.1.2 Område 2

Område 2 utgjordes av ett delområde om cirka 55 ha. I det angivna marknadsvärdet inräknades inte kostnader för fastighetsförrättningar, serviceanslutningar till kommunalt VA-nät eller elanslutningar. Det upprättades ett avtalsförslag av försvaret som vid en försäljning innebar att de skulle hyra en del av området. Vid en tänkt försäljning förutsattes detta avtalsförslag resultera i ett faktiskt avtal med oförändrat innehåll. Vid besiktningstillfället var byggnaderna ej tillgängliga för en invärtes besiktning, en invärtes besiktning genomförd 1996 antogs vara gällande. Den utförda besiktningen var ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.

Tomten bestod av ett relativt kuperat område med varierande användning och karaktär. Den västra delen av området hade en typisk regementsområdeskaraktär. Här fanns byggnaderna och omväxlande gräsmattor, skogsdungar med blandskog samt, idrottsplan, parkeringar samt hårdgjorda ytor runt bebyggelsen. Vägarna var asfalterade med behov av förbättring. Den östra delen av området bestod av plan odlad mark och trädbevuxen mark. Den norra delen av området dominerades av en skjutbana.

Byggnaderna på området användes i huvudsak till förläggning under flottiltiden och sedan till mönstringsverksamhet. Hangarer, verkstäder och andra byggnader knutna till den tekniska driften av flygverksamheten var ej belägna inom området. Det fanns totalt 17 byggnader med skiftande karaktär på området, exklusiva skjutbanebyggnader. Flottiltjbebyggelsen uppfördes 1942 och idrottshallen 1944. Besiktningen av byggnaderna skedde utvändigt av värderingsmannen och med uppgifter framtagna av personal från Västkustens Marinkommando, sommaren 1996. Invändigt antogs att en besiktning genomförd 1996 var gällande. Byggnaderna hade överlag en enkel standard och var i dåligt skick, vissa byggnader var rivningsobjekt.

Vattenledningssystemet och spillvattenledningarna var anslutet till det kommunala nätet och anlades i slutet av 1970-talet, det ansågs ha en bra kapacitet och status. Dagvattenledningarna var anslutna till flygfältets dagvattensystem. Trots att anläggningarna var från 1940 ansågs de ha en god kapacitet och standard.

De olika intressen som rådde angående flygtrafikens vara eller icke vara gjorde det omöjligt att förutspå områdets framtida gestaltning. Fortsatt eller utökad flygverksamhet ansågs vara grunden för att området skulle kunna användas integrerat med flygplatsen. Det fanns tankar om att omlokalisera en annan civilflygplats till den aktuella flygplatsen, detta skulle leda till goda möjligheter för olika verksamheter att blomstra.

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

Området ansågs också vara lämpat för bostadsändamål. Bortsett från störningen som flygplatsen innebar erbjöd området goda boendemiljöer med närhet till centralorten. Även det faktum att infrastrukturen redan var utbyggd till området gjorde att det lämpade sig väl för bostadsbebyggelse. Den slutliga bedömningen innebar dock att boendeanvändningen fick uteslutas på grund av att flygverksamheten troligen skulle finnas kvar i någon form under en överskådlig tid.

Vid värderingen resonerade värderingsmannen kring den ovissa situation som rådde gällande flygplatsen. Han insåg att området kunde tinga ett högre värde om politikerna i regionen godkände en viss användning som banade väg för en snabb utvecklingsprocess i området. Men han valde att i detta fall utgå från att flygverksamheten skulle förbli oförändrad i framtiden, mot den då gällande situationen. Bostäder ansågs inte som ett troligt alternativ. Även att den civila flygplatsen skulle omlokaliseras till området ansågs som osannolikt. Köparens nytta består då av avkastningen från lokaluthyrningen och arrenden från befintlig bebyggelse och mark. Till det tillkommer också värdet för den övriga marken köparen anser kunna exploatera, inom ramen för vad kommunen tillät.

Normalt bedöms ett avkastningsvärde genom flerårig kassaflödesanalys, med rådande osäkerhet i framtida ekonomiska utfall användes direktavkastningsmetoden. De intäkter som ansågs utfalla i det kortare perspektivet var lokalhyror och arrenden. Som nämndes ovan fanns avtal förberedda av Försvaret med Försvaret som hyresgäst, med lång löptid. Intäkterna från Försvaret redovisas i tabell 1.

Byggnad (nr)	Yta (kvm)	Hyra (kr)
31, 32, 33	580	88 000
62	380	60 000
63	880	240 000
65	1 600	480 000
229	97	40 000
Skjutbanorna		69 000
<b>Summa</b>	<b>3 537</b>	<b>977 000</b>

Tabell 1: Hyresintäkter för byggnader inom område 2.

Intäkterna från övriga byggnader ansågs bli relativt små. Många av de övriga byggnaderna hade även en sådan karaktär att de var oflexibla för annan användning och var i dåligt skick eller mycket dåligt skick. Drift och underhållskostnaderna bedömdes ligga mellan 75 och 125 kr/kvm exklusive kostnaden för hyresgästens el och VA. Sammantaget bedömdes uthyrningen inte ge något positivt driftnetto. Intäkterna bedömdes ligga runt en miljon kronor per år och utgifterna för drift och

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

underhåll samt skötsel av vägar och grönområden ansågs uppgå till en halv miljon kronor per år.

Nettokapitaliseringsfaktorn för denna typ av investeringar bedömdes ligga runt 10 %. Värdet för de uthyrningsbara byggnaderna blev då fem miljoner kronor. För den övriga marken kring bebyggelsen åsattes inget värde då den grovt antogs motsvara kostnaderna för rivning och bortforsling av de byggnaderna som inte var uthyrningsbara. Värdet för skjutbanorna räknades fram genom kapitalisering av arrendet ovan. Resterande mark som omfattar cirka 25 ha åsattes ett värde på 30 000 kr/ha, mellan en halv miljon och en miljon kronor. Det totala värdet bedömdes bli 5 000 000 – 6 000 000 kr.

### **7.1.3 Område 3**

Område 3 var ett delområde där den tänkta fastighetsgränsen ej var fastställd varför någon exakt arealuppgift inte angetts samt marknadsvärdet uttrycks i kronor per hektar. I det angivna marknadsvärdet var kostnader för fastighetsförrättningar inte inräknade. Den utförda besiktningen var ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.

Tomten omfattade ungefär 15 ha och bestod till största del av relativt kuperad mark bestående av i huvudsak blandskog.

För det aktuella området gjordes bedömningen att den mest sannolika köparen skulle vara en lantbrukare som såg en möjlighet till att förvärva kompletteringsmark. Marknadsvärdet söktes då genom en prisanalys av jämförbara försäljningar av jordbruksmark. Enligt värderaren betalades cirka 20 000 kr/ha för denna typ av mark, som saknar väsentligt skogsinnehåll. Närheten till en centralort bedömdes motivera ett värdetillägg, på grund av spekulationer i framtida användning och förädlingsmöjligheter. Sammantaget bedömdes marknadsvärdet vid värdetidpunkten juni 1998 uppgå till 30 000 kr/ha. Totalt värde för området uppgick således till 450 000 kr, 15 ha à 30 000 kr/ha.

### **7.1.4 Totala värdet**

Det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet bedömdes vid värderingstidpunkten juni 1998 ligga mellan 6 000 000 – 7 000 000 kr.

## **7.2 Värdering 2 från april 2007**

Den andra värderingen genomfördes i april 2007 på uppdrag av flygplatsens driftsbolag, nedan kallat bolaget. Värderingen var avsedd att ligga till grund för

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet  
interna bedömningar inför ett eventuellt förvärv. Värderingsutlåtandet gällde förutsatt att byggnadernas skick var det samma som vid besiktningstillfället i februari 2007. Vidare förutsattes att ledningssystemet inom området avseende vatten, avlopp, el, tele och fibernät hade en normal standard, dvs. inga omfattande upprustningsåtgärder inom en tioårsperiod. Det förutsattes även att beviljade flygtillstånd och tillstånd för miljöprovade verksamheter var gällande.

I följande stycke behandlas de förhållanden som rådde och som framhävs i värderingsutlåtandet. Området saknade detaljplan och kunde inte användas för bostadsbebyggelse på grund av närheten till flygplatsen. Det kunde däremot användas för flygnära verksamhet och viss lägerverksamhet sommartid, även korttidslogi ansågs vara ett alternativ.

### 7.2.1 Tekniska förhållanden och bedömningar

Fastigheten innehöll cirka 60 byggnader uppförda mellan 1946 och 1969. Dessa omfattade totalt 22 500 kvm uthyrningsbara ytor. Ytan var fördelad på 12 stycken förläggningar, 3 stycken mässor och marka, 8 stycken kontors- och personalhus, 12 stycken lager och hangarbyggnader, samt en idrottshall och 25 stycken övriga byggnader. Utöver byggnaderna finns det två bergrum inom området, varav det ena var uthyrt. Fördelningen av den uthyrningsbara ytan såg ut som följer:

• Kontor/personal	4 063 kvm
• Logi	5 418 kvm
• Hangar, undervisning, idrott	7 648 kvm
• Varmlager	3 331 kvm
• Kallager	2 039 kvm

Åtta av förläggningsbyggnaderna hade enkel inredning och mycket eftersatt skick, både in och utvändigt. Yttertaken var ställvis genomruttna och mellan bjälklagen led av vattenskador. Ett par av förläggningarna var i gott skick med en god standard, medan två hade enkel standard och något eftersatt skick. Kontors- och personalbyggnaderna hade en enkel till normal standard. Markan och en av mässarna hade normal standard och skick, medan den andra mässen hade 50-talsstandard och eftersatt skick. Hangarbyggnadens skick och standard varierade både in- och utvändigt. Hangarhallen med kontor var moderna, medan sidoutrymmen och bakre fasaderna var i behov av upprustning. Övriga industribyggnader hade en enkel standard med mestadels eftersatt skick. Utöver dessa byggnader fanns ett par byggnader som nyttjades av hemvärnet och dess musikkårer, samt enkla lektions-, övnings- och förrådsbyggnader med mestadels eftersatt skick.

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

Ledningssystemen som tjänade området anlades på 1940-talet och ansågs vara av god kvalitet. Det gjordes ändå en bedömning att osäkerheten kring ledningssystemets kvalitet motiverade ett avdrag på 1 500 000 kr för hela området.

Vissa delar av fastigheten betraktades som skyddsobjekt inom vilka det krävs närvarokontroll. Dessa områden och andra delar av värderingsobjektet bedömdes behöva avskiljas med nya staket. Totalt uppskattades det behövas 3 km staket till ett pris om 3 000 000 kr, värdepåverkan bedömdes till 2 700 000 kr.

De norra delarna av värderingsobjektet hade enligt Riksantikvarieämbetet ett visst bevarandeintresse. Värderaren gjorde bedömningen att detta endast berörde byggnadernas exteriör som bestod av enhetliga tak- och fasadmateriäl, samt hade en tidstypisk arkitektur. Med detta som utgångspunkt ansågs det norra området lämpa sig för konferens och lägerområde med vandrarhemsklass. Viss upprustning och ombyggnation var nödvändig för att kunna nyttja byggnaderna på tilltänk vis. Vägarna till området och parkeringsmöjligheterna behövde även de förbättras och totalt bedömdes kostnaderna för området uppgå till 1 500 000 kr, värdepåverkan bedömdes till 1 300 000 kr.

De sammanlagda upprustningskostnaderna för byggnaderna bedömdes uppgå till 23 000 000 kr. Upprustningskostnaderna i värderingsutlåtandet är uppdelat per fastighet. Vissa fastigheter klarar inte att förränta upprustningskostnaden och får därmed ett negativt marknadsvärde.

Enligt miljöundersökningar som hade genomförts något år innan värderingstidpunkten framstod miljöföroreningarna som relativt små och inga omedelbara åtgärder krävdes. Dock ansågs det behövas ytterligare utredningar på tre platser. Kostnaderna bedömdes uppgå till 200 000 kr.

Fastigheten omfattar cirka 190 ha innehållande ovan nämnda byggnader, vissa taxibanor, åker, ängsmark, grönområden och skogspartier. Mark som inte berörs av bebyggelsen bedömdes ha ett råmarksvärde om cirka 900 000 kr, 3 kr/kvm.

#### **7.2.2 Ekonomiska uppgifter och bedömningar**

Ungefär 23 % av fastighetens lokalareor, förutom bergrummen, var uthyrda och genererade totalt 2 195 000 kr i kallhyra, 387 kr/kvm. Det ena bergrummet var uthyrt för 1 200 000 kr med en planerad hyreshöjning till 2 000 000 kr, 91 kr/kvm. Driftskostnaderna för bergrummet uppgavs ligga på 1 600 000 kr, 73 kr/kvm, detta bedömdes motsvara elkostnaderna. Övrigt underhåll bedömdes uppgå till minst 18 kr/kvm och därmed täckte den planerade hyreshöjningen precis kostnaderna för drift och underhåll. Att någon annan hyresgäst skulle vara beredd att betala en högre hyra

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

bedömdes som osannolikt och bergrummet ansattes inget ekonomiskt värde. Det andra bergrummet ansågs vara svårt att finna en hyresgäst till och även det bedömdes sakna ekonomiskt värde.

Övriga lokaler var outhyrda och för dessa bedömde värderarna marknadsmässiga hyror. Hyrorna åsattes med beaktande av de ombyggnadsåtgärder och upprustningar som kalkylerats för varje byggnad. Den totala hyran för fastigheten i 2007-års nivå uppgick till 8 896 000 kr, 396 kr/kvm, exklusive värme, vatten, el, fastighetsskatt och inre underhåll. Intäkterna förutsatte dels att det fanns en marknad för enklare boende i närheten av närliggande industriområden, flygplatsen, galoppbana och en planerad multisportarena. Det byggde även på att viss flygverksamhet och närstående verksamhet kunde utvecklas även på östra sidan av bansystemet.

Marknaden för skyddsobjekt och det norra området bedömdes få en långsam utveckling över sju år. Den långsiktiga uthyrningsgraden bedömdes inte bli bättre än 90 % och utvecklingstiden sattes till sju år. Då den långsiktiga vakansgraden bedömdes till 10 % ansågs det motivera ett avdrag på 9 323 000. Utvecklingsperioden på sju år för att nå 10 % vakans bedömdes motivera ett avdrag om 18 514 000 kr.

De faktiska drift- och underhållskostnaderna hade inte erhållits. Jämförelser med liknande byggnader gav normala årskostnader på i genomsnitt 119 kr/kvm, totalt bedömdes drift och underhållskostnaderna uppgå till 2 669 000 kr.

#### **7.2.3 Värdebedömning**

Med hänsyn till objektets karaktär gjordes värdebedömningen med hjälp av intäkt- och kostnadskalkyler. Direktavkastningen bedömdes ligga i intervallet 9-11 %, detta med hänseende till varje byggnads särskilda karaktär. För kontor, personal, logi och mässarna användes 9 % direktavkastning. Lager och industribyggnader åsattes ett direktavkastningskrav på 11 % och övriga fastigheter 10 %. Genomsnittliga direktavkastningen uppgick till 9,5 %. Värdebedömningen genom intäkt- och kostnadskalkyl avseende upprustat skick gav ett värde om cirka 65 500 000 kr. Det beräknade värdet måste justeras med hänsyntill avdrag och tillägg, redovisas nedan i punktform.



#### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

• Den långsiktiga vakansgraden:	9 200 000 kr
• Hyresförluster innan 10 % vakans:	18 500 000 kr
• Värdepåverkan för nya stängsel:	2 700 000 kr
• Upprustning av vägar och gårdsplaner:	1 300 000 kr
• Miljöutredningar:	200 000 kr
• Gamla ledningssystem:	1 500 000 kr
• Upprustningskostnader:	23 000 000 kr
• <b>Summa kostnader:</b>	<b>56 400 000 kr</b>
• Råmarksvärdetillägg:	900 000 kr

Marknadsvärde beräknades enligt följande:

$$65\,500\,000\text{ kr} + 900\,000\text{ kr} - 56\,400\,000\text{ kr} = 10\,000\,000\text{ kr}$$

#### 7.2.4 Totala värdet

Det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet bedömdes vid värderingstidpunkten april 2007 uppgå till 10 000 000 kr.

#### 7.3 Värdering 3 från juni 2007

Den tredje värderingen utfördes i juni 2007 på beställning av Fortifikationsverket. Värderingen syftade till att bedöma värderingsobjektets sannolika marknadsvärde vid värderingstidpunkten, det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en fri och öppen marknad. Värdebedömningen förutsatte en förändrad markanvändning från militärt till civilt ändamål.

I följande stycken behandlas de förhållande som rådde och framhävs i värderingsutlåtandet. Det saknades en detaljplan för området men det berördes i en översiktsplan, ÖP99. Översiktsplanen antogs av Kommunfullmäktige den 13 december 2001 och började gälla den 6 februari 2003. Enligt översiktsplanen skulle flygtrafiken utvecklas och en ny huvudinfart byggas mot en riksväg med bättre transportmöjligheter.

I samrådsversionen 2006-12-12 för den planerade översiktsplanen framgår: Flygplatsen expanderar och bidrar till en positiv utveckling för de intilliggande områdena. En ny entré till flygplatsen diskuteras mot närliggande riksväg samt en tvärled från denna till den närliggande europavägen för att öka tillgängligheten till området. Satsningarna på förbättrad infrastruktur tillsammans med utvecklingen av en galoppbana och en ny multiarena samt planerade idrottsplatser för bollsporter öppnade för möjligheter att skapa ett evenemangsområde med tillhörande hotell strax söder om flygplatsen. Under år 2000 gick luftfartsverket, kommunen och ett stort

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

multinationellt företag in som delägare i flygplatsens driftsbolag. Året efter öppnades den första linjen från flygplatsen, till London. Under de efterföljande åren expanderade flygplatsen med reguljär trafik till flera europeiska städer. Det reste årligen ungefär en halv miljon passagerare från flygplatsen och den växte snabbt. Flygbullrets utbredning begränsade möjligheterna att bygga bostäder norr och väster om flygfältet. Däremot kan verksamheter för näringsliv och fritid rymmas i området. I närheten av flygplatsen hade ett industriområde byggts ut under några år och var inte helt utnyttjat. Värderingsobjektet låg i det område där huvuddelen av kommunens jordbruksmark fanns. Det ansågs viktigt att den odlingsbara marken fick vara kvar i sammanhängande enheter för en rationell drift samt för att ge karaktären av en levande jordbruksbygd.

Ingen undersökning av eventuell miljöbelastning genomfördes. Värderingen baserades på att det inte förelåg några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som kunde påverka marknadsvärdet. Inom området förekom flertalet fasta fornlämningar. Det hade inte genomförts någon arkeologisk undersökning av Fortifikationsverket, det bedömdes som troligt att det skulle krävas vid ny exploatering.

Vid värderingstillfället fanns det 10 lokalhyresgäster och arrendatorer. Flertalet av dessa hade antingen hyresfria avtal eller betalade en mycket låg ersättning. Den totala hyresintäkten uppgick till 4 121 546 kr per år.

Områdets totala areal bedömdes uppgå till ungefär 180 ha.

#### 7.3.1 Urval och analys

Vid ett urval för att identifiera ett relevant ortsprismaterial till den obebyggda marken gjordes följande begränsningar:

- Fastighetstyp: Obebyggda industrifastigheter
- Område: Kommunen
- Förvärvstidpunkt: 2006-01 och senare

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare gallrades bort. Värderingen utgick då från åtta jämförelseobjekt. Under den valda perioden hade dessa åtta objekt sålts för priser varierande mellan 174 och 1 875 kr/kvm area. Jämförelseköpen bedömdes indikera ett aktuellt marknadsvärde på 600 kr/kvm för värderingsobjektet, förutsatt att det finns en plan som tillåter industriändamål.

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial till området med de kommersiella byggnaderna samt del av landningsbana gjordes följande begränsningar:

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

---

- Fastighetstyp: Industrifastigheter
- Område: Närliggande industriområden
- Förvärvstidpunkt: 2006-01 och senare

Dessa kriterier gav ett ortsprismaterial som omfattade 12 genomförda försäljningar. Dessa fastigheter hade sålts till priser som varierar mellan 174 och 1 875 kr/kvm area. Kommunen hade muntligen gett ett riktvärde på 600 – 800 kr/kvm för industrimark i närliggande industriområden. Jämförelseköpen och kommunens information indikerade att den aktuella marken kan betinga ett värde på 600 – 700 kr/kvm, förutsatt att det finns en plan som tillåter industriändamål.

#### 7.3.2 Kalkyl

Värderaren gjorde bedömningen att 75 % av området, 133 ha, skulle planläggas till industriändamål. Av den ytan bedömdes vidare att 60 % skulle exploateras, det ger en area på cirka 80 ha. Kostnaderna för att få marken i det skick som krävs bedömdes uppgå till 350 kr/kvm. I den bedömningen ingick samtliga exploateringskostnader så som bygg-, anläggning-, rivning- och bortforslingskostnader samt iordningsställande av viss infrastruktur så som vägar. Avgifter för VA ingick inte i de 350 kronorna.

En ny detaljplan väntades bli antagen 2009 och träda i kraft 2012. Om marken skulle säljas ut succesivt till olika kommersiella intressenter bedömdes värdet 2007 ligga på 253 kr/kvm, nuvärdesberäkning av värdet 700 kr/kvm subtraherat med kostnaderna på 350 kr/kvm. Det ger ett totalt värde på cirka 200 000 000 kr för ej planlagd industrimark i ett icke iordningställt område. Osäkerhetsintervallet sattes till 10 %.

Om försäljningen skulle ske när marken var planlagd och i viss mån iordningställd uppskattades marken kunna säljas för 600 kr/kvm. Det totala värdet skulle då uppgå till 560 000 000 kr, 10 % osäkerhetsintervall.

Vid en kassaflödesberäkning för de kontrakt som fanns med ett direktavkastningskrav på 7,5 % blir värdet cirka 55 000 000 kr. Detta bedömdes avta med tiden och troligen skulle hyresgästerna evakueras eller säga upp sina avtal.

Det ena bergrummet som finns inom fastigheten värderades också separat. Detta är i dagsläget uthyrt och genererar intäkter på 1 200 000 kr/år med driftskostnader på 220 000 kr/år, vilket ger ett driftnetto på 980 000. Beräknat med ett direktavkastningskrav på 7,5 % erhöles ett indikativt värde om 13 000 000 kr.

På samma sätt togs ett separat värde för en av fastigheterna fram. Vid beräkningarna gjordes samma antaganden rörande exploateringsgrad. Detta gav ett indikativt värde på 13 500 000 kr, markpriset 253 kr/kvm.

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

Även den avgränsade delen med tillhörande landnings- och startplatta för helikopter värderades med en avkastningskalkyl. Den uppskattade arealen uppgick till 2 000 kvm mark runt byggnaderna och 1 000 kvm helikopterplatta. Byggnaderna utgjordes av en hangar om 492 kvm och kontorsbyggnader i ett plan om 221 + 248 kvm. De totala hyresintäkterna uppgick till 225 375 kr och den totala driftskostnaden uppgick till 83 225 kr. Med ett direktavkastningskrav på 7,5 % gav det ett värde på cirka 3 000 000 kr.

Ovan nämnda kassaflödesanalys ingår inte i det bedömda marknadsvärdet.

#### **7.3.3 Totala värdet**

Det totala marknadsvärdet för värderingsobjektet bedömdes vid värderingstidpunkten juni 2007 uppgå till 200 000 000 kr, 10 % osäkerhetsintervall.

#### **7.4 Kommentarer**

De två värderingarna från 2007 skilde sig avsevärt från varandra. Värderarna fick därför i uppdrag av respektive uppdragsgivare att kommentera den andres värdering. Nedan följer ett sammandrag av dessa kommentarer.

##### **7.4.1 Kommentarer tillvärdering från april 2007**

I kommentarerna till värderingen från april 2007 med ett bedömt marknadsvärde på 10 000 000 kr inleder de med att konstatera att värdeskillnaden är väldigt stor. Skillnaden är så markant att den inte kan förklaras av normal värderingsosäkerhet, 10 000 000 kr mot 200 000 000 kr. Det finns vissa skillnader i indata men den väsentliga skillnaden beror på andra parametrar och antaganden.

Marknadsvärdet definieras som det mest sannolika pris en fastighet skulle erhålla vid försäljning på en fri och öppen marknad. Värdet skapas av marknadens förväntningar och framtida nyttor samt den avkastning fastigheten kan generera. Eftersom framtiden är okänd och marknadsaktörer har olika preferenser och förutsättningar inför framtiden ter det sig naturligt att dessa har olika uppfattning om framtida utveckling. En värderares uppgift är att söka det mest sannolika marknadsvärdet på en marknad där olika scenarios kan vara mer eller mindre sannolika.

Vidare konstateras att de är överens om att byggnaderna är gamla och i många fall i ett mycket dåligt skick. De ifrågasätter därför metodiken som använts vid värderingen, att rusta upp byggnader som inte kan förränta kostnaden för upprustningen.

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

Fastighetens marknadsvärde utgörs inte enbart av befintliga byggnader. I värderingen bedöms intresset för en framtida exploatering som liten. Ett citat från värderingsutlåtandet som konstaterar att marken inte är aktuell för exploatering för bostäder eller andra verksamheter. Områdets markvärde sätts till 3 kr/kvm, totalt 900 000 kr. Värderaren som ska spegla marknadens förväntningar om framtiden säger i och med detta att marknaden inte har någon förväntan om framtida utveckling för området. Denna uppfattning delar de inte med varandra. Han anser att det är helt felaktigt att åsätta ej exploaterad mark inom området ett värde om 900 000 kr eller att åsätta ett sammanlagt marknadsvärde om 10 000 000 kr för hela området.

#### 7.4.2 Kommentarer till värdering från juni 2007

I inledningen till kommentarerna för värderingen från juni 2007, med bedömt marknadsvärde på 200 000 000 kr, förklarar de bakgrunden till uppdraget. De konstaterar också att de inte haft tillgång till byggnadsritningar, planritningar samt endast ett par hyreskontrakt.

De två värderarna är överens om att vissa byggnader är direkta rivningsobjekt, dock endast ett fåtal. Vidare resonerar kommentatorn kring det faktum att kostnaderna för upprustning av byggnaderna utelämnades och därmed saknar beslutet att riva vissa byggnader grund. Inte heller det faktum att marken som byggnaderna tar i anspråk är relativt kuperad och därmed inte lämplig för exploatering vägs in i bedömningen. Vissa byggnader är dessutom av intresse för riksantikvarieämbetet, men även detta utelämnas i bedömningen.

Kommentatorn gör en tydlig poängtering att den diskuterade översiktsplanen ännu inte är fastställd. Vidare diskuteras flygplatsens möjligheter att utvecklas från dagens sju avgångar per dygn till högst tolv, som är begränsningen enligt koncessionen. Dessa fem extra avgångar avser passagerartrafik och inte fraktflyg. Fraktflyg var ännu inte godkänt på flygplatsen vilket kommentatorn menar är en nackdel inför framtida exploatering. Dessutom diskuteras närheten till en konkurrerande flygplats som är godkänd för både tätare trafik och fraktflygningar. Utvecklingen av verksamhetsfastigheter i anslutning till den konkurrerande flygplatsen sägs vara mycket blygsam sett över den tid som flygplatsen varit aktiv och i relation till dess storlek. Med detta som bakgrund gör kommentatorn bedömningen att efterfrågan på mark som beror på behov av att finnas nära flygverksamheten på värderingsobjektet är obetydlig.

I värderingsutlåtandet beskrivs omgivningen med jordbruksområden samt dess betydelse för hästfoderodling och levande landsbygd. Denna användning bedöms som fortsatt trolig i stor omfattning.

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

Enligt värderingsutlåtandet finns det tio lokalhyresgäster och flera arrendeavtal som genererar en total intäkt om 4 122 000 kr. Här konstateras att vissa skillnader finns och att vid värderingen i april fanns inte all hyresinformation tillgänglig. De bedömer ändå att dessa tillgångar inte ger något ytterligare nämnvärt värdetillskott till tidigare bedömt värde.

Urvalet av jämförelsematerial analyseras och här konstateras att urvalet är lite missvisande. De åtta obebyggda industritomterna som använts innehåller köp från både de mest attraktiva och de mindre attraktiva verksamhets och handelsområdena i regionen. De mer attraktiva områdena ligger så långt som 15 km, fågelvägen, från värderingsobjektet. Ett av köpen bedöms vara ett internköp som sålts relativt billigt. Samtliga jämförelseobjekt ligger inom detaljplan och väletablerade områden. Det leder till att dessa värdenivåer bedöms som ojämförbara med det aktuella landsbygdsområdet.

I kommentarerna framgår att även om en liten del av värderingsobjektet skulle kunna bli aktuell för annan verksamhetsbebyggelse än flygverksamhet, så bedöms denna vara så liten och ligga så långt fram i tiden att den har en relativt obetydlig värdepåverkan. Spridningen på priserna i ortsprismaterialet är mellan 174 och 1875 kr/kvm, vilket indikerar att det är för heterogent och borde inte användas i sin helhet till fastighetsvärdebedömningar. I värderingen sätts värdeintervallet till 600-700 kr/kvm för objektet med detaljplan, enligt kommentatorn är detta helt felaktiga. Dessa värden är i nivå med attraktiva områden längs motorvägar. Som exempel på ett mer trovärdigt värde hänvisar de till ett köp av en obebyggd industrifastighet som såldes 070301 i ett närliggande industriområde. Denna låg inom detaljplan och var till största delen hårdgjord. Den såldes för 446 kr/kvm, vilket leder till att kommentatorn bedömer värdet för icke hårdgjord yta till cirka 350 kr/kvm. Denna fastighet bedömdes i huvudsak vara likvärdig vad gäller läge, däremot ligger den inom detaljplan.

De bebyggda fastigheterna omfattar tolv köp från 2006. Av dessa bedöms två vara internköp och endast en ligger utanför detaljplan. Dessa har en spridning mellan 0,16 och 22,09 för sina K/T tal. Detta tyder på att köpen inte granskats i den mån de bör för att användas till fastighetsvärdebedömning. Det framgår inte heller i värdeutlåtandet hur detta ortsprismaterial har använts.

I värderingsutlåtandet antar de att 130 ha mark kommer att exploateras och att 80 ha av dessa blir kvartersmark. Detta motsvarar 160 industrifastigheter med en genomsnittstorlek om 5 000 kvm per tomt. Vidare har det förutsatts att en ny detaljplan ska vara gällande 2012 och det antyds en exploatering under en 20-årsperiod. Att anta att det skulle gå att exploatera området under en 20-årsperiod bedöms som högst osannolikt. Enligt kommentatorn har det enbart sålts ett fåtal nya

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet  
industrihus över en 10-årsperiod i närliggande industriområden. Detta indikerar ett exploateringsintresse som inte ens är i närheten av de antaganden som gjorts. Kommentatorn bedömer att den förutsatta utvecklingen är helt orealistisk under överskådlig tid, vare sig det finns flygplats eller ej.

Värderingsutlåtandet bygger på en värdenivå om 700 kr/kvm, om marken är detaljplanelagd. Därefter dras 350 kr/kvm av för exploateringskostnader. Härav följer att markvärdet i mitten av exploateringsperiod uppgår till 350 kr/kvm, nuvärdesberäkning ger 253 kr/kvm. Om försäljningen som framhävs av kommentatorn, som hade ett värde på 350 kr/kvm icke hårdgjord yta, skulle användas istället som utgångspunkt så reduceras värdet ner till noll efter exploateringskostnaderna. Detta ger en indikation om att råmarksvärdet i området är mycket lågt. Även det faktum att en ny infart och en tvärväg nämns i översiktsplanen så innebär det inte att kommunen menar att området är lämpligt för andra verksamheter.

I kalkylen har hyresvärdet beräknats till 55 000 000 kr efter 7,5 % direktavkastning. Detta belopp förutsätts försvinna under relativt kort avvecklingsperiod, eftersom hyresgästerna förutsätts flytta och värdeberäkningen leder inte till något bidrag till marknadsvärdet. Det använda direktavkastningskravet anses vara för lågt i detta landsbygdsområde.

Hangarbyggnaden med kontorslokaler har åsatts ett värde om 3 000 000 kr. Detta värde bedöms vara för lågt med hänsyn till de uppgifter kommentatorn haft tillgängliga. Denna anser han vara värd 9 000 000 kr, vid ett 10 % räntekrav.

Det berggrum som vid tidpunkten var uthyrt har åsatts ett värde om 13 000 000 kr. Detta värde bedöms bygga på framförallt för låga driftskostnader och för lågt direktavkastningskrav. Kommentatorn hade fått uppgifter om en hyresintäkt på 1 200 000 kr och de bedömda driftskostnaderna uppgick till 1 600 000 kr, vilket leder till att berggrummet inte genererar något värde.

## 7.5 Sammanställning

Fallstudien består av tre värderingsutlåtanden över samma specialfastighet, ett gammalt militärområde med flygverksamhet. Det bedöms som sannolikt att det krävs en ändrad användning i framtiden och därmed bedöms det vara representativt för examensarbetet.

Först och främst måste tidsaspekten kommenteras. Det finns tre värderingsutlåtande för området där den första genomfördes 1998 och de andra två är utförda med några månaders mellanrum under 2007. Det är med andra ord nio år mellan den första och

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

de andra två värderingarna. Detta spelar självklart en avgörande roll och värderingsutlåtandet 1998 kommer inte att ges samma vikt i analysen och slutsatserna. De två värderingarna från 2007 genomfördes med två månaders mellanrum och är därmed direkt jämförbara.

Värderingarna 2007 genomfördes under exakt likvärdiga förhållanden vad gäller planer, politiska beslut, flygverksamhet, byggnadsstatus mm. Trots att de är utförda under samma yttre förhållanden skiljer deras värdebedömningar avsevärt från varandra, värderingsutlåtandet från april 2007 bedömer värdet till 10 000 000 kr medan värderingen från juni 2007 bedömer värdet till 200 000 000 kr. Det finns flera olika anledningar till detta och nedan följer en genomgång av de viktigaste skillnaderna mellan värderingsutlåtandena.

I stort är det områdets framtida användning och nytta som spelar den avgörande rollen för de olika värden de kommer fram till. De två värderarna gör vitt skilda antaganden om områdets framtida utformning och användande. Baserat på vilken framtida användning som antas, leder detta till att olika förutsättningar gäller. I värderingsutlåtandet från april baseras värderingen på att byggnaderna ska rustas upp och hyras ut till olika verksamheter som har en flygnära karaktär och logi. Den andra värderaren gör helt andra antaganden och baserar sin värdering på att området kan exploateras som industrifastighet.

Eftersom den första värderaren, april 2007, utgår från att merparten av byggnaderna ska bibehållas och utvecklas består värderingsutlåtandet till stor del av byggnadsbeskrivningar och beräkningar. Varje byggnad behandlas var för sig där intäkter och kostnader redovisas. Vissa byggnader klarar inte att förränta kostnaden för upprustningen vilket resulterar i negativa värden. Detta är inte fastighetsekonomiskt försvarbart då de dessutom läser möjligheterna för ett alternativt användande av marken. Värderaren väljer ändå att låta dessa värden slå igenom på det totala marknadsvärdet. Även andra kostnader som bidrar till ett lägre marknadsvärde får stort utrymme och genomslag i utlåtandet, t.ex. upprustningen av vägar och staket.

Den andra värderaren, juni 2007, lägger istället stor vikt på att belysa kommunens senaste samrådsversion och de utvecklingsmöjligheter som kan bli aktuella. Möjligheterna att utveckla ett industriområde i symbios med flygplatsen genomsyrar hela värderingsutlåtandet. Detta trots att flygplatsens framtida nyttjande inte var helt fastställt och det vid tillfället endast var godkänt för linjetrafik. Dessutom finns det en konkurrerande flygplats i regionen som är godkänd för både linje- och transportflyg. Värderaren redovisar vilken exploateringsgrad som är mest trolig för området. Den bedömda exploateringsgraden ter sig vara optimistisk, om man väljer att lita på den andra värderarens kommentarer. Det faktum att det redan finns planlagda industritomter i närliggande områden som inte blivit fullt exploaterade borde ge en



### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

indikation att marknaden i stort är mättad. Viss exploatering vid flygplatsen kan säkerligen bli aktuell men att räkna på att så stora delar ska exploateras bedöms vara orealistiskt.

En av de uppenbara skillnaderna mellan värderingsbedömningarna är vilken värderingsmetod som använts som huvudmetod. Värderingen i april bygger på en avkastningsmetod medan värderingen från juni grundar sig på ortsprismetoden. Som framgår av fallstudien innebär detta vissa skillnader i bedömning och gjorda antaganden som medför att de inte kan jämföras rakt av. Vid värdering av specialfastigheter uppstår ofta problem med jämförelsematerialet och vilka siffror som skall användas vid en avkastningsvärdering. Om de använt samma värderingsmetod hade deras bedömningar och antaganden kunnat jämföras med varandra för att bedöma trovärdigheten. Som framgår i värderingsutlåtandet från juni 2007 får val av metod stor betydelse, avkastningsberäkningarna indikerar ett värde om 84 500 000 kr istället för 200 000 000 kr.

En annan detalj som kan bidra till de olika uppfattningar som råder över områdets framtida användning är det faktum att värderingsfirmorna är lokaliserade i olika delar av landet. Värderingen från april 2007 genomfördes av ett värderingsföretag från Göteborg och värderingen från juni 2007 genomfördes av ett värderingsföretag från Stockholm. Då objektet ligger på västkusten kan det anses vara så att Göteborgsföretaget har bättre lokalkännedom, vilket bidrar till att de kan utföra värderingen med ”information” som Stockholmsföretaget inte haft tillgång till.

Värderingsutlåtandet från 1998 ska användas med försiktighet vid jämförelser med värderingarna från 2007. Den kan anses styrka och ge en liten fingervisning åt vilket värde som är mest troligt. Värdet 1998 bedömdes ligga mellan 6 000 000 – 7 000 000 kr, intervallens medelvärde 6 500 000 kr. För att på ett överskådligt sätt kunna jämföra värderingarna räknades 1998 års värdering upp till 2007 års penningvärde, med hjälp av  $KPI^{55}$ , till 7 400 000 kr. Resultatet kan tolkas som att värderingen från april 2007 ligger närmast sanningen eftersom de bedömda värdena stämmer väl överens med varandra. Dessa två värderingar utfördes på uppdrag av potentiella köpare, vilket kan ha påverkat utfallen. Man måste även ha i åtanke att olika förutsättningar gällde vid de olika värderingstillfällena. Därför används inte värderingsutlåtandet från 1998 för att styrka någon av värderingarna, den anses vara för gammal och därmed osäker.

Den främsta anledningen till att värderingar av specialfastigheter skiljer sig i så stor utsträckning, som framgår av fallstudien, beror på vilka förutsättningar och framtida nyttor man utgår ifrån. Vid dessa specialfastigheter är den framtida nyttan ofta okänd

---

<sup>55</sup>SCB, 2010

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

då det kan krävas planändringar eller ändrad användning, därmed är det den troligaste alternativa användningen som måste bedömas. Detta är väldigt tydligt i fallstudien där värderingsmännen utgått från helt olika framtida nyttor och därmed också byggt sina värderingsutlåtanden på olika förutsättningar. Denna tes styrktes vid intervjuerna där det framgick att denna åsikt delades med professionella värderare. De ansåg att det är bedömningen av den alternativa användningen och de då aktuella förutsättningarna som avgör vilket värde man sedan kommer fram till. Om dagens användning inte längre är aktuell öppnar det upp för spekulationer om framtida användning och nyttor. I vissa fall är det ganska självskrivet vad som är den lämpligaste alternativa användningen men i vissa fall är det väldigt öppet. Det är denna osäkerhet som leder till att värderare kan göra olika antaganden. Som framgår av den aktuella debatten i arbetet finns det vissa som anser att i dessa osäkra fall kommer värderare, utan att göra något direkt fel, utgå från antaganden och förutsättningar som är till beställarens fördel.

## 8 Analys

Det övergripande syftet med detta examensarbete är att granska och belysa värdering av specialfastigheter. Arbetet har till största delen behandlat specialfastigheter som ska värderas i samband med en försäljning, där försäljningen kommer innebära att fastigheten troligtvis får ett ändrat användningsområde. Att värdera specialfastigheter innebär nästan alltid vissa svårigheter där de största utmaningarna tycks ligga i att finna ett tillräckligt bra jämförelsematerial, att bestämma förutsättningar samt att bedöma den alternativa användningen. Fortifikationsverket som är en myndighet som har ett fastighetsbestånd som till stor del består av specialfastigheter har stora svårigheter att vid försäljning uppskatta det rätta marknadsvärdet för sina fastigheter. Det händer ofta att säljare och köpare utför separata värderingar av samma värderingsobjekt, i samband med en tänkt försäljning, där värderingarna skiljer sig markant åt. Vi har därför valt att försöka utreda varför detta sker och även hur man skulle kunna gå tillväga för att minska dessa stora skillnader i uppskattade marknadsvärden. Nedan analyseras de faktorer och metoder som anses vara mest problematiska vid värdering av specialfastigheter.

### 8.1 Jämförelsematerial

Vid litteraturstudien framgick det att det ofta uppstår svårigheter med att finna ett ortsprismaterial. Specialfastigheter bedömdes vara extra svåra att finna ett tillfredsande ortsprismaterial till, på grund av dess unika förutsättningar. Denna bedömning styrktes vid intervjuerna och bekräftades genom fallstudien. På frågan vad som är de största svårigheterna vid värdering av specialfastigheter framkom det att värderarna ansåg problematiken med att finna ett jämförelsematerial vara bland de största. Värderingen från juni 2007 i fallstudien använde sig av en ortsprismetod och de valde att utgå från objekt med väldigt spridda kvadratmeterpriser, 174 - 1 875 kr/kvm. Värderaren bedömde marknadsvärdet ligga runt 600 – 800 kr, denna bedömning uppfattas som vagt motiverad eftersom jämförelseobjektens värden skiljer sig så mycket. Att värderaren väljer dessa objekt, trots värdespridningen, bedöms vara ett tecken på brist på bra jämförelseobjekt. Att utgå från jämförelseobjekt med så stora spridningar innebär att det bedömda värdet blir behäftat med stor osäkerhet. Värderingen från juni 2007 använde tolv och åtta jämförelseobjekt som utgångspunkt. Det hade troligtvis varit mer gynnsamt att använda färre jämförelseobjekt som valts efter en djupare analys och som därmed överensstämmer i högre grad med värderingsobjektet. Vi bedömer att det är fördelaktigt att utgå från ett mindre antal jämförelseobjekt som överensstämmer i högre utsträckning med värderingsobjektet.

Detta är inte något som är unik för denna typ av värdering. Vi anser att det är extra viktigt här då fastigheterna är behäftade med många säregna egenskaper.

## 8.2 Driftnetto

Vid användning av avkastningsmetoden ska fastighetens faktiska siffror ligga till grund för uträkandet av driftnettot. Om inte detta är möjligt ska uträkningarna baseras på marknadsmässiga förutsättningar. Detta uppmärksammades som ett potentiellt problem vid värdering av specialfastigheter, där det kommer krävas en ändrad användning. Framst för att nuvarande användningen inte längre är aktuellt, därmed blir även dagens driftnetto inaktuellt och kan inte ligga till grund för en värdebedömning. Den alternativa användningen måste då bedömas för att sedan kunna ta fram ett marknadsmässigt driftnetto. Det innebär två osäkerhetsmoment, bedömd alternativ användning samt bedömning av marknadsmässigt driftnetto, som ger stor inverkan på bedömt marknadsvärde. Om den bedömda alternativa användningen inte infrias leder till att det framtagna driftnettot och marknadsvärdet blir felaktiga samt missvisande.

Genom intervjuerna uppmärksammades svårigheten med att få fram ett användbart driftnetto för specialfastigheter, då fastigheterna ofta är väldigt specialanpassade för den hyresgäst som idag befinner sig på fastigheten. I värderingen från april 2007 baseras värdebedömningen på att dagens hyresgäster, Försvaret, ska fortsätta hyra en del av området. Eftersom fastigheten är specialanpassad för Försvaret är de eventuellt beredda att betala en högre hyra, än en alternativ hyresgäst, för att kunna fortsätta nyttja sina lokaler. Vid en värdering kan dessa siffror bli missvisande om Försvaret sedan säger upp avtalet och den nya hyresgästen ej är beredde att betala samma hyra för specialanpassningen.

## 8.3 Produktionskostnadsmetoden

Produktionskostnadsmetoden värderar en fastighet utefter nerlagda kostnader alternativt kostnaden för att uppföra en likvärdig anläggning. Då detta examensarbete främst behandlar värdering av specialfastigheter, inför en framtida överlåtelsesituation, där det med stor sannolikhet krävs en ändrad användning bedöms denna metod vara förkastlig. Fastigheterna som Fortifikationsverket avyttrar har försvaret inte längre något behov av och därför bedöms en produktionskostnadsvärdering ge ett felaktigt värde. Ett djupt bergrum som kan utföra service på pansarvagnar är väldigt dyrt att anlägga men chansen att marknaden är beredd att betala så mycket bedöms som liten. I dessa fall bör man istället titta på vad marknaden bedömer fastigheten vara värd, dvs. den alternativa användningen och

### Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet

vilka framtida nyttor fastigheten kan frambringa. Inför intervjuerna hade vi redan då en uppfattning om att metoden inte lämpade sig för värdering av specialfastigheter. Denna uppfattning hade även värderarna som aldrig använde enbart produktionskostnadsmetoden för att värdera en specialfastighet. Dock kan den lämpa sig som en komplettering till någon annan av metoderna för att bedöma rimligheten i gjorda antaganden. Inget värderingsutlåtande i fallstudien baseras på produktionskostnadsmetoden något som tyder på att metoden ej kan anses vara användbar.

## 8.4 Alternativ användning

Med anledning till detta arbetes bakgrund spelar frågan om den alternativa användningen stor roll. Vid en överlåtelsesituation kommer flertalet specialfastigheter kräva en ändrad användning. Detta identifierades direkt som ett avgörande moment i värderingsförfarandet. Det ansågs viktigt att försöka utreda hur man bör gå tillväga för att finna den mest troliga alternativa användningen. Det bästa sättet att få fram information om detta ansågs vara genom intervju med aktiva värderare. Där framkom det att den alternativa användningen bedöms från fall till fall. Det finns ingen mall för hur denna bedömning ska gå till. Vilket vi ej heller anser att det bör finnas. Detta då man ökar risken för att man bortser från ett bra alternativt användningsområde på grund av att man varit för styrd under utredningen. För vissa fastigheter är det inte självklart vilka alternativa användningsområden som är mest lämpade, utan det kan krävas viss kreativitet för att komma fram till ett bra alternativ.

Den alternativa användningen bedöms vara den absolut mest avgörande faktorn vid värdering av specialfastigheter. För ortsprismetoden väljer man jämförelseobjekt utefter vilken användning som är mest trolig. Bedöms fastighetens troligaste användning till lager utgår man från ett jämförelsematerial bestående av lagerlokaler. Vid avkastningsmetoden används den alternativa användningen för att bedöma marknadsmässiga hyror, drift och underhåll samt avkastningskrav. Oavsett hur troligt och exakt ett framtaget driftnetto är så faller det ändå om inte bedömningen av den alternativa användningen uppfylls. Vilket visar hur stor vikt valet av alternativ användning får vid en värdering.

Vi bedömer att den alternativa användningen är den faktor som är den största anledningen till att värderarna får så olika marknadsvärden i fallstudien. Värderingen från april 2007 utgår ifrån att dagens bebyggelse kan rustas upp och hyras ut till flygnära verksamhet samt logi. Värderingen från juni 2007 bedömer det som troligt att området kan exploateras som industrimark. Värderaren från 1998 gör bedömningen att delar av fastigheten kan styckas av och säljas som kompletteringsmark till jordbrukare och att byggnaderna kan hyras ut. Valet av

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet  
alternativ användning avgör vilka nyttor fastigheten kan generera, vilket är avgörande för det bedömda marknadsvärdet.

Eftersom den alternativa användningen anses få så stort utslag i värderingsutlåtandena skulle det kunna vara fördelaktigt att alla inblandade parter, vid en överlåtelsesituation, träffas för en förhandling innan värderingsförfarandet. Vid denna förhandling får båda sidor möjlighet att framhäva hur trolig den egna bedömningen av den alternativa användningen är samt vilka brister motpartens bedömning är behäftad med. På så sätt kan den troligaste alternativa användningen debatteras fram. Även om parterna inte finner en gemensam lösning så bidrar det fortfarande till ökad förståelse inför den slutgiltiga förhandlingen. Denna förhandling kan även bidra till att parterna får en möjlighet att kontrollera sin egen bedömnings trovärdighet.

## 8.5 Förutsättningar

Vi anser att den största skillnaden mellan ”vanlig” värdering och värdering av specialfastigheter är att ”vanliga” värderingar består av givna förutsättningar. Något som oftast saknas vid värderingen av specialfastigheter. Specialfastigheter kräver mer tid och arbetet i den inledande fasen för att bestämma vilka förutsättningar som värderingen ska utföras under. Vad vi menar med att de flesta fastighetsobjekt har givna förutsättningar är till exempel att fastighetens användning är bestämd och kommer sannolikt inte förändras vid en överlåtelsesituation. Ska man utföra en värdering av ett hyreshus där alla hyresgäster följer med vid en försäljning vet man bland annat vilket driftnetto som man ska nyttjas vid värderingsförfarandet vilket innebär större säkerhet på det bedömda marknadsvärdet. För denna typ av fastigheter spelar specifika hyresgäster också mindre roll, då en hyresgäst kan ersättas med en ny utan större komplikationer. För specialfastigheter är situationen en helt annan eftersom fastigheten är ändamålsanpassad för en specifik nyttjare. Svårigheten ligger i att bedöma hur nya hyresgäster värderar specialanpassningar och hur hyresförhållandena ska utformas. Som exempel kan en verkstad för pansarvagnar, med en överdimensionerad grund, ha svårt att hitta en ny hyresgäst som kan dra nytta av denna specialanpassning fullt ut. Vilket innebär att den nya hyresgästen inte är beredd att betala för denna specialanpassning.

Under intervjuerna framgick att det är extra viktigt att varje värdering behandlas utefter dess egna egenskaper och förutsättningar. På alla de frågor som ställts under intervjuerna finns inget givet svar. Detta tolkar vi som att varje specialfastighet kräver unik hantering vilket innebär att en mall inte är ett alternativ för denna typ av värdering. En mall kan leda till att värderingen blir för styrd och låst. Varje värdering av detta slag kommer se olika ut och denna variation innebär svårigheter att ”täcka” in alla tänkbara scenarios i en mall. För till exempel värdering av en fristående villa

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet  
finns det inte så många förutsättningar att ta hänsyn till. Oftast handlar det bara om en säljare som flyttar ut och en köpare som flyttar in, vilket innebär att värderingsförfarandet blir likartat.

För att minimera osäkerheten krävs det att man bestämmer vilka förutsättningar som värderingen ska utföras under. Vilket kan anses vara både bra och dåligt. Fördelen är att vid en förhandlingssituation minimeras risken att värderingsutlåtandena skiljer sig oacceptabelt mycket, då man har samma utgångsläge. Alltför många bestämda förutsättningar kan dock leda till att värderingen blir för styrd och det bedömda marknadsvärdet tappar verklighetsförankring.

## 8.6 Beställaren

Idén till detta examensarbete grundar sig i att Fortifikationsverket hade ett område där värderingsutlåtandena skiljde sig markant. För området finns det tre genomförda värderingar, två genomfördes på beställning av intresserade köpare och en genomfördes på uppdrag av ägaren. Ägarens beställda värdering resulterade i ett värde som ligger långt över de bedömda marknadsvärden som de intresserade köparnas värderare bedömde. Under teoriinsamlingen fann vi en intressant debattartikel som diskuterade vem som borde vara beställare av en värdering, ägare, intressent, banker eller revisionsbyråer. Det resonades även om att värderare kommer vid stor osäkerhet agera på ett sätt som gynnar beställaren, utan att göra något medvetet fel. Artikelns tes stärks av fallstudien, där de bedömda marknadsvärdena stämmer överens med vem som är beställare. Med detta som bakgrund anser vi att möjligheten att minimera risken för partiskt tänkande genom att göra anonyma värderingsbeställningar borde utredas.

## 8.7 Fastighetsvärderare

Vi bedömer att värdering av specialfastigheter är mer krävande än värdering av andra fastighetstyper, vilket framgår av ovan analyserade punkter. Genom intervjuerna framgår det att värderarens roll blir tydligare och att det är viktigt att denne har tillräcklig kunskap för att kunna hantera fastigheternas komplexitet. Detta då det är upp till den enskilde värderaren att besluta om vilka jämförelseobjekt som är acceptabla, den mest troliga alternativa användningen och vilka förutsättningar som värderingen ska genomföras under. Eftersom det inte finns ett facit på dessa frågor kommer det att ställas höga krav på att den värderare som utför värderingen gör rimliga antaganden.





## 9 Slutsats

Syftet med detta examensarbete har delvis varit att undersöka de främsta anledningarna till varför värderingsutlåtanden av samma objekt kan skilja sig så avsevärt. Vi bedömer att de stora värdeskillnaderna beror på vilka förutsättningar som väljs och vilken alternativ användning som bedöms vara mest trolig. Då detta är faktorer som påverkar det bedömda marknadsvärdet i hög grad.

Specialfastigheter är ändamålsanpassade för en specifik nyttjare vilket innebär att varje specialfastighet har en unik utformning. På grund av detta kan värdering av dessa objekt bli problematiska, då det är svårt att finna jämförelsematerial eller få fram marknadsmässiga driftnetton. Värderingsprocessen i sin helhet skiljer sig ej åt från värdering av andra fastighetstyper. De stora skillnaderna ligger i mängden osäkerhetsmoment, så som oklara förutsättningar och bedömningar av den alternativa användningen. Värdering av specialfastigheter är mer tidskrävande eftersom varje moment kräver mer utredning och djupare analys.

Möjligheten att beställa en värdering anonymt innebär att värderingsbedömningen är helt opartisk. Vi anser att denna möjlighet är fördelaktigt vid värdering av specialfastigheter då det eliminerar möjligheten att, vid osäkerhet, göra antaganden som gynnar beställaren.

Vid en tänkt överlåtelsesituation anser vi att parterna bör träffas för en inledande förhandling där vissa grundläggande förutsättningar och den mest troliga alternativa användningen kan diskuteras. Vilka förutsättningar som ska förhandlas fram beror på fastigheten och de yttre förutsättningarna. På detta sätt får båda parter möjlighet att lyfta fram argument för sitt synsätt samtidigt som motparten kan komma med invändningar. Det bidrar även till att parterna kommer närmare varandra och är bättre förberedda inför den slutgiltiga förhandlingen.



## 10 Källförteckning

### Skrivna källor:

Bell, Judith, 2005: *Introduktion till forskningsmetodik*, fjärde upplagan, Lund, Studentlitteratur

Fastighetstaxeringslag 1979:1152kap 2 § 2

Finansdepartementet, 1996:*Förordning 1996:1190 om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m.*

Fortifikationsverket (A), 2009:*Om oss, Fakta.* (10.09.2010.), <http://www.fortv.se/sv/Om-oss/Fakta/>

Fortifikationsverket (B), 2009:*Fastighetsförvaltning, Avveckling.* (10.09.2010.) <http://www.fortv.se/sv/Fastighetsforvaltning2/Avveckling/>

Höst, Martin, Regnell, Björn, Runesson, Per, 2006: *Att genomföra examensarbete*, Lund, Studentlitteratur

Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2008:*LMV – Rapport 2008:3, Fastighetsvärdering: Grundläggande teori och praktisk värdering*, Gävle, Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet

Lind, Hans, 2010: *Vad är det egentligen för fel på fastighetsvärderingar? I: Fastighetsnytt s*, Stockholm, Fastighetsnytt förlag AB

Persson, Erik, 2006:*Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt. Fastighetsnomenklatur*, tionde upplagan, Stockholm, Fastighetsnytt Förlags AB

Proposition 1991/92:44 om riktlinjer för den statliga fastighetsförvaltningen och ombildningen av byggnadsstyrelsen, m.m.

SCB, 2010: *Konsumentprisindex (1980=100), fastställda tal*, (12.10.2010), [http://www.scb.se/Pages/TableAndChart\\_\\_\\_\\_272151.aspx](http://www.scb.se/Pages/TableAndChart____272151.aspx)

SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex, 2007:*Värderingshandling 8:e upplagan*, Stockholm, [www.fastighetsindex.se](http://www.fastighetsindex.se)

Specialfastigheter – En granskning och belysning av värderingsförfarandet  
Skatteverket, 2009: *Aktuella typkoder vid fastighetstaxering*, (18.05.2009),  
[http://www.skatteverket.se/download/18.76a43be412206334b89800042627/Aktuella\\_typkoder\\_2009-05-18.pdf](http://www.skatteverket.se/download/18.76a43be412206334b89800042627/Aktuella_typkoder_2009-05-18.pdf)

Skoog, P-O och Zakariasson Karin, 2010: *Det är inget fel på fastighetsvärderingar!*  
(04.11.2010), <http://www.fastighetsnytt.se/Page121.aspx?articleid=724>

Ändamålsfastighetskommittén, 2004:*Hyressättning av vissa ändamålsbyggnader*,  
Stockholm, Fritzes Offentliga Publikationer

**Muntliga källor:**

Samuelsson, Peter, 2010: muntl. Intervju (27.10.2010)

Texell, Patrik, 2010: muntl. Intervju (26.10.2010)

Wieslander, Per, 2010: muntl. Intervju (27.10.2010)