



Hur utvecklas ett värde!?

ATT SE MÖJLIGHETER I EN FASTIGHET

kan öka värdet enormt över tid. Men hur kan man sja om när och för vem ett visst värde inträffar? 10 år senare tänker man alltid "den där fastigheten skulle jag ha köpt"

En ägares syfte och användningsområde för sin fastighet kan ändrats över tid. Potentiella köpare har sannolikt uppfattningen att de kan göra något bättre eller annorlunda med fastigheten än nuvarande ägare. De ser sannolikt ett framtida högre värde i fastigheten.

Att det finns väldigt många sätt att se på en fastighets användningsområden och värde är ingen nyhet. En tydlig trend är dock att det på senare tid har dykt upp nya kreativa sätt att utveckla fastigheter. Vindar konverteras till bostadslägenheter. Förråd och gamla cykelrum i souterräng/källarplan kan bli bostäder eller kontor. Vidare blir tredimensionell fastighetsbildning allt vanligare.

Men får man som säljare betalt för framtida möjligheter? Ta t ex ett område där översiktsplanen tillåter bostäder. Fastighetsägaren köpte marken för 39 år sedan och översiktsplanen är gjord 1987, dvs. för 26 år sedan. Vad är då möjligheterna värda vid en försäljning idag? Tar det 39, 26 eller 5 år innan området kan detaljplaneras?

Ur vems perspektiv – säljare, köpare, värderare eller bankens – är fastigheten värd vad?

Viktor Gustafsson
Bjurfors Näringsliv



”Ett läge är ett läge.”

Att bedöma värdet på en fastighet kan man göra via många olika variabler och principer. För vem och när är fastigheten värd hur mycket? När i tiden har en viss fastighet ett visst värde? När är rätt tidpunkt att investera, förra året, idag eller om tio år? En erfaren investerare som endast köper fastigheter med hörnläge på stadens stora torg har troligen sina bedömningar klara för sig, eller åtminstone vad denne inte vill ha. Men hur kan man som intressent eller säljare resonera kring värdet på en fastighet?

METODERNA ATT RÄKNA FRAM ETT VÄRDE

varierar från tid till annan. En metod kan vara att beräkna hyresintäkten multiplicerad med sju, eller driftnettot multiplicerat med tio. En annan metod kan vara att värdera en byggnads nyproduktionskostnad. Ytterligare en kan vara att applicera grannens försäljningspris/m² med sin egen fastighets, och vips så har man ett värde! Det finns alla möjliga olika sätt att beräkna eller bedöma värdet på en fastighet. En färsk notering från villamarknaden visar att man får 23 villor i Hällefors, Västmanland till priset av 1 villa i Äppelviken, Bromma. Samma storlek, standard och ålder. Ett läge är ett läge. Läget går oftast inte att påverka. En annan notering indikerar att priserna på villor stiger snabbast

i landet i Gällivare. Vem hade förutspått den utvecklingen för bara ett par år sedan?

VÄRDET ÄR OLIKA, FÖR OLIKA AKTÖRER, VID OLIKA TIDPUNKTER.

Bank, investerare, säljare och fastighetsmäklare. Fyra olika aktörer i en transaktion men som kan ha helt olika syn på värdet på en fastighet. De senaste åren har bankerna blivit mer och mer försiktiga i sin utlåning, inte minst till kommersiella fastigheter. Läget har ljusnat senaste halvåret och vi ser en större vilja och bättre möjligheter att finansiera fastighetsköp. Men för banken är synen på fastighetsvärdet ofta en helt annan än för den övriga marknaden. Banken gör sin kalkyl och väger in parametrar som andra kanske



inte gör. Ofta med all rätt. Går det snett är det ju trots allt banken som sitter på panten i fastigheten och i det läget är det kanske klokt att vara försiktig.

Vi som fastighetsmäklare arbetar dagligen med transaktioner och anser oss kunna pricka in marknadsvärdet vid en viss tidpunkt väl. Vi anser att vi jobbar "med örat mot rälsen" och utför så gott som dagligen värderingar av olika fastigheter, projekt, tomter och byggrätter. Lokalkännedom är oundgängligt. Varje fastighet har sina unika egenskaper, varje område sina egenheter och aktörer.

Självklart kan även vi påverkas åt olika håll av händelser i vår omvärld eller i ett område, men i regel ser processen kring en värdering rätt lika ut.

VAD LIGGER TILL GRUND FÖR VÅRA VÄRDERINGAR? Till underlag för vår värdering sammanställer vi kända fakta och data om fastigheten. Vi undersöker byggrätter och exploateringsmöjligheter, stämmer av marknadsläget på orten. Nuvarande ägare sitter oftast inne med en hel del kunskap och historik, kring fastigheten, grannar och närområde. Vi försöker ringa in potentiella köpare. Vilken kategori tror vi främst på, egenbrukaren eller investeraren? I det ena eller andra fallet, bör fastigheten överlåtas helt eller delvis tomställd, eller ska vi innan försäljning jobba med att fylla vakanser? Har fastigheten "rätt" hyresgäst-sammansättning, till rätta villkor? Bör ytorna anpassas inför en försäljning? Är t.ex. andelen kontor och/eller lager/produktion proportionerliga?

Sammantaget skiljer sig vår typ av värdering gentemot andra aktörers så tillvida att vi som fastighetsmäklare tar hänsyn till fler "mjuka" faktorer, och gör kanske en mer subjektiv bedömning än många andra. Inte minst har vi ju en nära dialog med säljaren, som ofta själv har en bestämd uppfattning om värdet på just sin fastighet.

Vill du ha din fastighet värderad?

**KONTAKTA OSS PÅ
08-728 22 00,
naringsliv@bjurfors.se
eller anmäl ditt intresse
via [www.bjurfors.se/
fastighetsvardering](http://www.bjurfors.se/fastighetsvardering)**



Hur fastställer en auktoriserad fastighetsvärderare ett värde?

Vid värdering av ett kommersiellt objekt är ett platsbesök absolut nödvändigt. Detta för att kunna fastställa objektets unika egenskaper såsom läge, skick, standard, planlösning, alternativanvändning m.m. Dessa uppgifter behöver ofta kompletteras med handlingar och information från olika myndigheter t.ex. planbestämmelser, bygglovshandlingar, lantmäterikartor, tillstånd etc.

Utöver fastighetens läge är den enskilt viktigaste informationen vilka hyresgästerna är, och deras hyreskontrakt. Det är kontraktens villkor såsom hyra, löptid, tillägg etc som (tillsammans med bedömt avkastningskrav, underhållskostnader m.m.) sedan kommer att generera värdet. För att kunna åsätta ett korrekt marknadsvärde måste även hänsyn tas till ett relevant ortsprismaterial. Ett stort problem är att fastigheter väldigt sällan är helt jämförbara med andra objekt. Dessutom är överlåtelser genom så kallade bolagsköp svåra att hitta och ibland komplicerade att analysera.

VÄRDERING AV FASTIGHETEN HUDDINGE ORREN 4. Fastigheten Huddinge Orren 4 utgörs av en mindre hyres-/industrifastighet. Fastigheten är fullt uthyrd till Cramo. Byggnaden är uppförd 1963, på- och tillbyggd 1982 respektive 2001. Byggnaden inrymmer butik, verkstad och

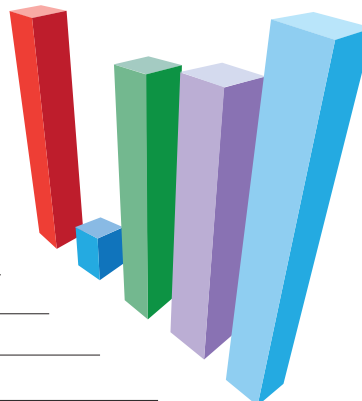
kontor. Den uthyrningsbara arean uppgår till ca 820 m². Byggrätten får anses vara fullt utnyttjad. På tomten finns även bra uppställningsytor. Objektet bedöms ha ett bra skyltläge och mycket gott läge i området. Den aktuella hyresnivån ligger i övre delen inom det intervall som kan anses utgöra marknadshyra för området och lokaltyperna. Detta gör att löptiden på hyreskontraktet blir betydelsefull. Justeras löptiden i kalkylen varierar värdet markant. Det av oss bedömda marknadsvärdet om 15,5 miljoner kr för fastigheten motsvarar en initial direktavkastning på 7,2 %. Vidare bedöms det att det finns ett antal möjliga alternativa köpare till detta objekt vilket även skall beaktas.

VAD ÄR DET MEST SANNOLIKA PRISET FÖR EN FASTIGHET på en fri och öppen marknad? Jæger & J:son gavs i uppdrag att värdera fastigheten ovan utifrån deras perspektiv. ➤

Värde för fastigheten Orren 4

Värde, Mkr

- Säljare, 14 Mkr
- Datscha, 2,5 Mkr
- Mäklare, 15 Mkr
- Värderare, 15,5 Mkr
- Marknad, 18 Mkr



De värderade fastigheten till 15,5 mkr. En viss reservation lämnades för kontraktstidens längd. Inför försäljning gjorde vi på Bjurfors Näringsliv vår värdering och hamnade på en något lägre värdenivå. Framförallt berodde detta på olika syn på direktavkastningens nivå. Datschas värderingsverktyg, som i stor utsträckning är vägledande för bl.a. bankernas kreditbeslut, gör en schablonmässig bedömning av fastighetens värde till 2,5 mkr (!). Att helt förlita sig till en värdering baserad på schabloner är självfallet inte tillräckligt. Exemplet visar att varje fastighet har olika egenskaper. En mer ingående granskning av förutsättningarna är ett måste för att bilda sig en uppfattning om ett rimligt värde.

I samråd med säljaren bedömdes att fastigheten skulle marknadsföras på nivån 15 mkr. Intresset var mycket stort, framförallt beroende på fastighetens extremt goda läge i en korsning mot en av Stockholms mest trafikerade trafikleder. Efter budgivning noterades ett slutpris om 18 mkr, vilket var 20 % högre än det både mäklare och värderare ansåg vara det mest sannolika vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad.

PRISSET SÄTTS AV MARKNADEN. Vår uppgift som fastighetsmäklare är hitta rätt köpare till rätt pris. Utifrån säljarens ursprungliga förväntningar, och vår värdebedömning, uppstod en budgivning som drev priset markant uppåt. I denna överlåtelse fanns ett flertal intressenter på denna, högre nivå, vilket resulterade i ett pris över allas förväntningar.

Att fastställa ett värde är utifrån välkända metoder och väl genomarbetad analys bevisligen inte alltid så lätt. I slutändan är det ändå marknaden som avgör.

JÆGER & J:SON

Jæger & J:son är ett fristående konsultföretag som professionellt sysslar med värderingar av alla typer av objekt.

TELEFON: 08-41 00 30 40

MAIL: info@jjson.se



Bjurfors Näringsliv i Öresundsregionen expanderar

Bjurfors Privat har länge varit en av de marknadsledande aktörerna i Öresundsregionen och tack vare en stark efterfrågan på våra tjänster även inom den kommersiella fastighetsbranschen, satsar vi vidare och förstärker vårt team med ytterligare en kompetent medarbetare.



Mats Lundberg är registrerad fastighetsmäklare och arbetar sedan åtta år på Bjurfors Malmö som villamäklare i Malmös västra delar. Med en bakgrund och anställning inom banksektorn samt en nära 20 årig erfarenhet

från fastighetsbranschen har Mats en bred bas att stå på och en stor kunskap om marknaden.

Att Mats redan har ett etablerat kontaktnät bland många av regionens fastighetsintresserade personer likväl inom banksektorn är en stor fördel menar Torbjörn Persson.

BJURFORS NÄRINGS LIV HAR FUNNITS

SEDAN 1989 och verksamheten i Malmö startade 2011 genom att man rekryterade Torbjörn Persson från DTZ. Resultatet har varit över förväntan och bolaget har genomfört ett stort antal affärer i Öresundsregionen. Nu behöver bolaget expandera.

Det ska bli både spännande och intressant att få vara med och komplettera och utveckla den kommersiella verksamheten ytterligare här i Öresundsregionen, avslutar Mats Lundberg.

Kontakta Mats:

Mats Lundberg

040-608 30 11

mats.lundberg@bjurfors.se

URVAL AV SÅLDA FASTIGHETER

SÅLD



SÖDERMALM - HYRESFASTIGHET

Charmig 20-talsfastighet med 11 bostadslägenheter. Lugnt läge på Södermalm.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 780 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 720 kvm

SÅLD



LUND - HYRESFASTIGHET

Mycket välskött fastighet med sju lägenheter och obebyggd tomt i centrala Lund

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 480 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 408 kvm

SÅLD



STOCKHOLM - HYRESFASTIGHET

Flerfamiljshus i 6 våningsplan jämte källare och delvis inredd vind. Balkong till varje lägenhet.

Uppvärmning via Fjärrvärme.

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 740 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 645 kvm

Går du i säljtankar

men vill av något skäl inte påbörja en publik marknadsföring av din fastighet?

Kontakta gärna oss för en diskussion. Vi garanterar full diskretion och sekretess.

Kontakta oss

Patrik Ageman,

tel: 08- 728 22 87

Bjurfors Näringsliv - din partner på den kommersiella marknaden

Sedan starten 1989 har Bjurfors Näringsliv varit en betydande aktör inom förmedling av kontors-, lager- och industrifastigheter samt hyreshus. Vi som arbetar på Bjurfors Näringsliv är specialutbildade fastighetsmäklare, jurister och civilekonomer med lång erfarenhet av förmedling av kommersiella fastigheter.

TA DEL AV VÅRT AKTUELLA UTBUD

Söker du kommersiella fastigheter och vill vara först med att ta del av vårt aktuella utbud? Låt fastighetsagenten bevaka marknaden åt dig! Du får dessutom vårt nyhetsbrev som bevakar marknaden i stort och smått och ger dig aktuella analyser. Anmäl dig till Fastighetsagenten, vår kostnadsfria tjänst på www.bjurfors.se/fastighetsagenten.

AVYTTRING ELLER FÖRVARV?

Vi har köpare som söker fastigheter som investeringsobjekt alternativt för eget bruk. Välkomna att kontakta Viktor Gustafsson på Bjurfors Näringsliv i Göteborg för värdering och konsultation, och för att diskutera en eventuell försäljning.



VIKTOR GUSTAFSSON
FASTIGHETSMÄKLARE
Tel: 031-761 79 81
e-mail: viktor.gustafsson@bjurfors.se

AKTUELLT UTBUD:



KUNGSBACKA OCH ONSALA - FASTIGHETSBESTÅND
Bestånd om 4 fastigheter varav 2 industrifastigheter och 2 bostads- och butiksfastigheter. Fullt uthyrt.
LOKALAREA: ca 3 318 kvm **HYRESINTÄKT/ÅR:** ca 2,1 Mkr
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 27 500 000 kr



KUNGSBACKA- INDUSTRIFASTIGHET
I Borgås Industriområde ligger den här lager- och kontorsfastigheten med god utvecklingspotential.
TOMTAREAL: 15 801 kvm **LOKALAREA:** ca 6 505 kvm
PRIS: Bud mottages



VARBERG - INDUSTRIFASTIGHET
Välskött, vakant fastighet på Trävägen 1. Flexibla ytor fördelade på kontor, utställning, lager och produktionsytor.
LOKALAREA: ca 3 420 kvm **TOMTAREAL:** 14 317 kvm
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 8 750 000 kr



TROLLHÄTTAN- INDUSTRIFASTIGHET
Välskött, fullt uthyrd fastighet på Faktorsgatan 3a. Fördelade på kontor, lager och produktionsytor. Kallhyra.
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 600 000 kr **LOKALAREA:** ca 1 010 kvm
TOMT: 1 972 kvm **ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE:** 6 Mkr



KUNGÄLV- INDUSTRIFASTIGHET
Fastighet på Bilgatan 21 i Rollsbo. Kontor, höglager, verkstad och tälthall. Flexibel fastighet. Säljes vakant.
TOMTAREAL: 4 400 kvm **LOKALAREA:** ca 560 + 400 kvm
PRIS: 5 500 000 kr



ALE- INDUSTRIFASTIGHET
Fullt uthyrd fastighet i mycket gott skick med bra utvecklingsmöjligheter endast 15 km från Göteborg.
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 040 000 kr **TOMT:** 7 980 kvm
LOKALAREA: ca 1 650 kvm **ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE:** 11 Mkr



TROLLHÄTTAN - INDUSTRIFASTIGHET
Flexibel fastighet på Magnetvägen 12. 730 m² fördelade på kontor, lager- och produktionsytor.
TOMT: 3 350 kvm **LOKALAREA:** ca 730 kvm
PRIS: 4 750 000 kr



MALMÖ/SOFIELUND - BOSTADSBESTÅND
Tre angränsande fastigheter byggda 1929-1943. 48 lägenheter. Omfattande renoverat på senare år.
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 3,6 Mkr **UTHYRBAR AREA:** ca 3 300 kvm
PRIS: Anbud mottages

VILL DU KÖPA ELLER SÄLJA EN KOMMERSIELL FASTIGHET? VÄLKOMMEN ATT KONTAKTA OSS!

VIKTOR GUSTAFSSON 031-761 79 81

Bjurfors Näringsliv | Tel: 031-761 79 80 | Fax: 031-40 36 51 | Besök: Alelundsgatan 4 412 66 Göteborg | naringsliv.goteborg@bjurfors.se | bjurfors.se/naringsliv
Nyhetsbrevet utkommer ca 4 ggr/år. Ansvarig utgivare: Bjurfors Näringsliv



SPÅNGA - HYRESFASTIGHET
Välskött fastighet med nio lägenheter och fyra butikslokaler. Friköpt tomt. Bergvärme.
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 Mkr **UTHYRBAR AREA:** 708 kvm
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 16 800 000 kr



ÅRSTA - HYRESFASTIGHET
Fastighet med tomt. 12 lägenheter om 2 rok, varav två st kan bli vakanta för köparens räkning.
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 858 000 kr **UTHYRBAR AREA:** 676 kvm
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 16 000 000 kr