



HÖGSKOLAN
I HALMSTAD

Bygg- och fastighetsekonomi 180 hp / självständigt uppsatsarbete 15 hp

KANDIDATUPPSATS



Jordbruksfastigheter

En studie kring jordbruksfastigheters värde och tänkbara prispåverkande faktorer

Emma Foxner

Företagsekonomi 15hp

Linköping 2015-11-15

Förord

Detta examensarbete har skrivits inom Bygg- och Fastighetsekonometriprogrammet på Högskolan i Halmstad. Arbetsprocessen startade i Januari 2015 och jag färdigställde uppsatsen i början på oktober samma år. I uppsatsen framgår hur jag med hjälp av en kvalitativ metod med personliga intervjuer ser på fenomenet värdering av jordbruksfastigheter.

Jag vill börja med att tacka Mats Nilsson och Magnus Johansson på Areal samt Erik Backman på LRF- konsult för att de ställde upp på de intervjuer som bidragit till den empiriska insamlingen. Deras svar har varit till stor hjälp för att skapa förståelse för processen värdering av jordbruksfastigheter. Vidare vill jag även rikta ett stort tack till min handledare Eva Berggren som hjälpt mig under uppsatsens gång. Hon har under processen besvarat de frågor som uppkommit samt kommit med värdefulla synpunkter. Sist men inte minst vill jag tacka alla mina opponentgrupper som även de kommit med konstruktiv kritik under seminarietillfällena. Utan alla er hade jag inte kunnat genomföra denna studie.

Emma Foxner, 900330
Högskolan i Halmstad
November 2015

Sammanfattning

Problem

Fastighetsmarknaden är komplex och det finns en rad olika faktorer som påverkar värdet på en jordbruksfastighet. Värdet på en jordbruksfastighet kan aldrig observeras utan värderingsarbetet innebär en process med uppskattning av fastighetens värde. Eftersom processen bygger på antaganden kan den aldrig bli 100 procent tillförlitlig. För att göra en rättvisande uppskattning finns olika teoretiska metoder och modeller.

Syfte

Det primära syftet med denna uppsats är att skapa en förståelse för värdering av jordbruksfastigheter. De metoder som ligger i fokus är olika typer av diskonteringsmetoder och ortprismetoden. Sekundärt kommer även de värdepåverkande faktorerna att analyseras.

Metod

För att kunna besvara problemformuleringen och syftet med uppsatsen har en kvalitativ studie genomförts. Den kvalitativa studien har genomförts med hjälp av öppna intervjuer, där intervjupersonerna lämnat uttömmande och relevanta svar.

Slutsats

I studien har det framkommit att det inte finns ett enhetligt tillvägagångssätt för värdering av jordbruksfastigheter. En jordbruksfastighet innehåller olika delar med så pass olika karaktär att de lämpligen särskiljs och värderas var för sig. Det vanligaste är att en uppskattning av marknadsvärdet görs, exempelvis inför en försäljning. I första hand används då ortprismetoden. I vissa förekommande fall lämpar sig däremot avkastningsbaserade metoder bättre. Syftet med värderingen har med andra ord stor betydelse för värdet. Vidare krävs bred kunskap om och ett genuint intresse för jordbruksfastigheter för att kunna göra rättvisa bedömningar. Det slutgiltiga värdet på en jordbruksfastighet är vidare beroende av marknaden, eftersom det är marknaden som styr vad som i slutändan betalas för jordbruksfastigheten.

Nyckelord

Fastighetsvärdering, jordbruksfastigheter, marknadsvärde, värderingsmetoder, värdepåverkande faktorer, värderingsproblematik

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	1
1.1 Problembakgrund	1
1.2 Problemdiskussion.....	2
1.3 Problemformulering	3
1.4 Syfte	3
2. Teoretisk referensram.....	4
2.1 Grundläggande värdeteori och värdebegrepp.....	4
2.1.1 Marknadsvärde	4
2.1.2 Taxeringsvärde	4
2.1.3 Kalkylränta	5
2.1.4 Värdering av jordbruksfastigheter	5
2.1.5 Jordbruksfastighetens delvärden	6
2.2.5.1 Summering av värdet för jordbruksfastighetens olika delar.....	7
2.2 Investeringsbeslut och värderingsmetoder	8
2.2.1 Investeringsbeslut	8
2.2.2 Diskonteringsmetoden.....	9
2.2.2.1 Kassaflödesmetoden	9
2.2.2.2 Kostnadsmetoden	10
2.2.2.3 Beståndsmetoden	10
2.2.3 Produktionskostnadsmetoden	10
2.2.4 Ortprismetoden	11
2.2.5 Due dilligence - företagsbesiktning.....	11
2.3 Prispåverkande faktorer på jordbruksfastighetsmarknaden.....	12
2.3.1 Fastighetsanknutna faktorer.....	13
2.3.2 Omvärldsanknutna faktorer	13
2.3.3 Marknadsanknutna faktorer.....	14
2.4 Värderingsproblematik.....	14
2.5 Sammanfattning av den teoretiska referensramen.....	15
2.5.1 Egentolkad figur över värderingsprocessen	17
3. Metod	19
3.1 Val av metod	19
3.2 Insamling av data.....	19
3.2.1 Teoriinsamling.....	19
3.2.2 Empiriinsamling	20
3.2.2.1 Intervjuteknik och upprättandet av intervjuguide	21
3.3 Val av respondenter.....	21

3.3.1	Antal	21
3.3.2	Val av företag och personer	21
3.4	Operationalisering	22
3.5	Analysmetod.....	23
3.5.1	Analys av empirin.....	23
3.5.2	Analys av analysmetoden	24
3.6	Kritisk granskning av metoden.....	24
3.6.1	Källkritik	24
3.6.2	Validitet	24
3.6.3	Reliabilitet	25
4.	Empiri.....	26
4.1	Areal	26
4.1.1	Inledande information	26
4.1.2	Värdering och värderingsmetoder	26
4.1.3	Prispåverkande faktorer på jordbruksfastighetsmarknaden.....	27
4.1.4	Värderingsproblematik och framtiden på jordbruksfastighetsmarknaden.....	28
4.2	LRF konsult - Linköping	29
4.2.1	Inledande information	29
4.2.2	Värdering och värderingsmetoder	29
4.2.3	Prispåverkande faktorer på jordbruksfastighetsmarknaden.....	31
4.2.4	Värderingsproblematik och framtiden på jordbruksfastighetsmarknaden.....	32
5.	Analys.....	33
5.1	Värdering och värderingsmetoder	33
5.1.1	Värderingsprocessen.....	33
5.1.2	Due dilligence.....	34
5.1.3	Värderingsmetoder	34
5.2	Prispåverkande faktorer på jordbruksfastighetsmarknaden.....	36
5.2.1	Fastighetsanknutna faktorer.....	36
5.2.2	Omvärldsanknutna faktorer	36
5.2.3	Marknadsanknutna faktorer.....	37
5.3	Värderingsproblematik och framtiden på jordbruksfastighetsmarknaden.....	37
5.3.1	Osäkerhetsintervall	38
5.3.2	Framtiden på jordbruksfastighetsmarknaden.....	38
6.	Slutsatser och diskussion.....	39
6.1	Slutsatser	39
6.2	Lärdomar av studien.....	40
6.3	Förslag till fortsatt forskning	41

1. Inledning

Inledningsvis kommer problembakgrunden med tillhörande diskussion att redogöras. Dessa kommer att leda vidare till den problemformulering som genomsyrar uppsatsen. Syftet med uppsatsen, avgränsningar och relevanta begrepp kommer även att presenteras. Slutligen ges en överblick av uppsatsens disposition.

1.1 Problembakgrund

Det krävs i grund och botten ett starkt jordbruk för att Sverige ska kunna blomstra på såväl landsbygden som i städerna. Jordbruket är först och främst en viktig livsmedelsleverantör. Sverige tillhör de länder som ligger i topp vad det gäller kvalitet, säkerhet, god miljö- och djursorg i världen. En annan viktig faktor är sysselsättningen. Det förekommer kommuner där var fjärde invånare är sysselsatt inom livsmedelsbranschen, jord- eller skogsbruk eller inom yrkeskategorier som berörs av dessa. Jordbrukets utveckling och fortlevnad berör med andra ord betydligt fler än landets bönder (Riksdagen, 2002).

Sveriges totala landareal uppgår till 41,1 miljarder ha, varav 22,6 milj. ha skogsmark, 3 milj. ha åkermark och 0,5 milj. ha naturbete. År 2014 fanns det 374 702 taxerade lantbruksenheter (SCB, 2015). Jordbruksmarknaden genomgår i dagsläget stora strukturförändringar. Idag är det ogynnsamt att driva mindre lantbruk, vilket har gjort att många bönder tvingats lägga ner sin verksamhet och arrendera ut mark alternativt sälja. En annan lösning har även inneburit att två eller fler lantbruksföretag slagit sig samman för att bedriva verksamheten tillsammans. Detta har medfört att det idag finns såväl färre men större lantbruksföretag och jordbruksfastigheter (Högberg, 2013; Gröning, 2015). Även fälten och dess arrondering har genomgått stora förändringar, med större fält och mindre fysiska hinder såsom diken och åkerholmar (Drake, 1999). Drake (1999) menar att denna förändring beror på en kombination av tekniska framsteg och förändringar i marknadspriset, vilket till viss del beror på den allmänna ekonomiska- och jordbrukspolitiken.

Sedan Sverige blev medlemmar i EU, 1995, följer landets jordbrukspolitik de gemensamma bestämmelserna inom EU. Alla EU's medlemmar har en gemensam jordbrukspolitik där Romfördraget som lades 1957 utgör grunden. Enligt Romfördraget finns gemensamma mål för jordbrukspolitiken. Målen strävar efter att göra jordbruket effektivare, garantera en rimlig levnadsstandard för lantbrukare, stabilisera marknaden för jordbruksprodukter, se till att befolkningen har tillräckligt med mat samt se till att jordbruksprodukter tillhandahålls till rimliga priser. För att uppnå dessa mål har gemensamma bestämmelser upprättats enligt tre principer. Den första bestämmelsen innebär gemensamma priser, EU garanterar lantbrukarna lägsta priser så kallade interventionspriser för deras varor. För det andra skall varor som är producerade inom EU i första hand säljas på EU's marknad framför länder utanför. Slutligen skall alla länder bidra till en budget för gemensam finansiering (Jordbruksverket, 2015). EU har under åren inlett en rad olika reformer i den gemensamma jordbrukspolitiken. Under 1980-talet låg fokus i att begränsa överskottsproduktionen samt möta olika krav i nationella handelsavtal från bland annat GATT och WTO. I Agenda 2000, 1999 års reform, var målet att gynna det europeiska jordbrukets konkurrenskraft. Genom sänkta stödpriser som kompensades med höjda direktstöd för landsbygdsutveckling uppmuntrades nya landsbygdsinitiativ vilket ledde till omstruktureringar av jordbruk, breddade verksamheter och bättre saluföring av jordbruksprodukter. 2003 infördes en reform vilken bland annat syftade till att införa det sk. gårdsstödet (Jordbruksverket, 2015). Gårdsstödet är ett arealbaserat inkomststöd. Hur mycket en viss lantbruksenhet kan begära i gårdsstöd grundar sig i hur mycket fastighetens stödträter är värda (Jordbruksverket, u.å.). Gårdsstödet betalades ut av EU oberoende på vilka volymer som produceras, ett sk. frikopplat stöd (Jordbruksverket,

2015). Mellan 2004 och 2005 var värdeökningen på jordbruksfastigheter som störst, då den i genomsnitt låg på 23 procent. Förklaringen till detta sägs delvis vara den nya reformen gällande stödträter. Reformen innebar i korta drag att mark som tidigare inte varit berättigade för stöd nu blev stödberättigade (Jordbruksverket, 2006). 2007 inleddes en översyn av jordbrukspolitiken för att frikoppla stöd och minska regleringarna. De nya reglerna innebar bland annat höjda miljökvoter, med en procentenhet årligen fram till 2015 då de avskaffas, neddragning av pengar till gårdsstödet och större satsning på landsbygdsutveckling. I dagsläget står den gemensamma jordbrukspolitiken under stora förändringar. Från och med 2015 gäller en ny jordbrukspolitik, vilken innebär förändringar gällande de olika stöden (Jordbruksverket, 2015). Genom de nya bestämmelserna kommer stödträternas värde att minska med cirka 50 procent samtidigt som det tillkommer nya stöd (Jordbruksverket, u.å.).

1.2 Problemdiskussion

Att värdera en jordbruksfastighet är inte enkelt. I grund och botten är det marknaden som styr värdet av en jordbruksfastighet. När det gäller värdering av fastigheter gäller det att uppskatta den framtida nyttan och värdet, vilket vanligen görs genom en uppskattning av marknadsvärdet. Inte förrän fastigheten säljs erhålls dock det slutgiltiga värdet och eftersom processen bygger på antaganden kan den inte bli hundra procent tillförlitlig (Hillert & Jensen, 1997). Avsikten att låta värdera en fastighet är avgörande för det slutgiltiga värdet, då ändamålet i vissa fall begränsar vilka metoder och modeller som används. Den vanligaste anledningen är värderingar vid köp och försäljning av en fastighet. Andra tillfällen kan vara vid överförings-, taxerings-, expropriations- eller arvs uppgörelser. Slutligen kan en värdering även vara av betydelse vid investerings och finansieringsbeslut (Pagourtzi, Assimakopoulos, Hatzichristos & French, 2003).

Området fastighetsvärdering är väl forskat i, det finns en rad publikationer på såväl kandidat- som mastersnivå. Larsson och Lindberg (2010) kom i sin studie fram till att marknadsvärdet för en fastighet beror på läget, utbud och efterfrågan, skick och standard samt mäklarens erfarenheter och deras interna datasystem. I studien framkom det även att den vanligaste anledningen till en värdering var uppskattningar inför försäljning med hjälp av prisstatistik för jämförbara försäljningar, även kallad ortprismetoden. De anser vidare att en fastighets marknadsvärde är en färskvara, dvs att värdet inte torde vara det samma vid en ny värderingstidpunkt. För att uppskatta marknadsvärdet för en fastighet finns det olika metoder och modeller att tillämpa. Brealy, Myers och Allen (2011) tar upp diskonteringsmetoden för värdering av tillgångar. De vanligaste metoderna för värdering av fastigheter är ortprismetoden och kassaflödesmetoden, vilket är en typ av diskonteringsmetod (LMV-rapport, 2004). Lantbruksstyrelsen har upprättat en modell för att underlätta värderingsarbetet för jordbruksfastigheter. Modellen, delvärdemetoden, går ut på att dela upp fastighetens olika delar och värdera dem var för sig. Trots det finns metoder och tillvägagångssätt för värdering av en fastighet är det problematiskt att få fram en helhetsbedömning och ett rättvisande värde (Lantbruksstyrelsen, 1983).

Även om värdering av jordbruksfastigheter till viss del kan liknas vid traditionell fastighetsvärdering finns det omständigheter förknippade med jordbruksfastigheter som i min mening skapar intresse att undersöka dem enskilt. Värdering av jordbruksfastigheter är förknippat med komplexitet, stor mångfald och snabba förändringar (Finch et.al, 2008) samtidigt som kunskapen är begränsad. Att värdera en jordbruksfastighet anses även vara behäftat med viss problematik utöver det vanliga, exempelvis hur växande gröda skall värderas. Huruvida utfallet av växande gröda skall värderas beror på diffusa förhållanden såsom väderlek, eventuella skadeangrepp och växtsjukdomar (SCB, 2012), vilka är omöjliga att förutspå. Alla jordbruksfastigheter har olika sammansättningar och är förknippade med

speciella särdrag som gör dem helt unika. En jordbruksfastighet innehåller flera olika delar, såsom åker- och betesmark samt bostads- och ekonomibyggnader. Dessutom krävs kunskaper av jordlig- och skoglig karaktär (Lantbruksstyrelsen, 1983). Jordbruksfastighetens olika delar måste värderas för sig men de olika delarna kan inte direkt summeras till ett slutgiltigt värde utan en rimlighetsbedömning (LMV-rapport, 2004) , vilket torde betyda att vem som värderar jordbruksfastigheten har betydelse för det slutgiltiga värdet. Alla ser olika möjligheter och värdesätter saker och ting olika. Frågan jag ställer mig är hur jordbruksfastighetens olika delar sätts samman och på vilket sätt hänsyn tas till komplexiteten vid värdering av jordbruksfastigheter. Det faktum att jordbruket under de senaste åren genomgått stora strukturella förändringar samtidigt som jordbruksdriften ser helt annorlunda ut idag jämfört med för tjugo år sedan gör ämnet extra intressant i dagsläget.

1.3 Problemformulering

Problemformuleringen som kommer att besvaras i denna studie är följande:

Hur bedöms jordbruksfastighetens olika delar till ett helhetsvärde?

1.4 Syfte

Det primära syftet med denna uppsats är att skapa en förståelse för värdering av jordbruksfastigheter. De metoder som ligger i fokus är olika typer av diskonteringsmetoder och ortprismetoden. Sekundärt kommer även de värdepåverkande faktorerna att analyseras.

2. Teoretisk referensram

I teoridelen har relevant information från artiklar, litteratur och tidigare forskning kring det berörda ämnet vävt samman för att fungera som utgångspunkt i kommande analys. Inledningsvis presenteras grundläggande värdeteori samt värdebegrepp. Värdering av fasta tillgångar och investeringsbeslut redogörs i kommande del. Kapitlet avslutas med teorier kring prisbildningen på fastighetsmarknaden och olika värdepåverkande faktorer.

2.1 Grundläggande värdeteori och värdebegrepp

Alla varor och tjänster finns i begränsade upplagor. För att tillfredsställa olika behov är människan beredd att göra en uppoffring för att erhålla en vara eller tjänst. Detta innebär i praktiken att byta varan eller tjänsten mot något annat, vilket gör att ett värde uppstår (Björklund & Ekvall, 2003; LMV-rapport, 2004). Begreppet värde är svår definerat, i grunden handlar det dock om att ett värde skapas ur behov och behovstillfredsställelse.

"Värde= en funktion av framtida potentiella nyttor" (Björklund & Ekvall, 2003, s.336).

Värdet på en fastighet uppstår med andra ord till följd av att den kan bytas mot något annat, vanligen pengar. Vid värdering av en fastighet inleds en process för att bedöma fastighetens värde, vilket vanligen uttrycks i monetära termer (LMV-rapport, 2004).

Nedan kommer olika värdebegrepp och värderingsteori att presenteras som kan vara av betydelse för läsaren att förstå. Dessa är marknadsvärde, taxeringsvärde, kalkylränta, värdering av fastigheter och jordbruksfastighetens delvärden.

2.1.1 Marknadsvärde

Värdet av en fastighet likställs vanligen med ett ekonomiskt värde. I fastighetsbranschen är den mest utbredda definitionen av ekonomiskt värde, det sk. marknadsvärdet (Lorenz & Lützendorf, 2011). Ett problem vid värdering av fastigheter är att marknadsvärdet aldrig kan observeras, det närmaste värdet är betalade priser för en fastighet (Björklund & Ekvall, 2010). Värdering av en fastighet innebär en uppskattning av marknadsvärdet. Vid denna bedömning kan olika värderingsmetoder användas (LMV-rapport, 2010). Enligt Pagourtzi et al. (2003) är det av stor vikt att alla länder har en gemensam definition av marknadsvärdet. International Valuation Standards Committee (IVSC) har arbetat fram en europeisk standard för marknadsvärdets definition. Definitionen lyder: *"Market value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion"* (Pagourtzi et al., 2003, s. 385).

Björklund och Ekvall (2003, s. 341) tolkar den svenska översättningen på marknadsvärdet som: *"Marknadsvärdet är det pris som sannolikt skulle betalas/ erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång"*, vilken är den definition som fortsättningsvis tillämpas i studien.

2.1.2 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet motsvarar 75 procent av en fastighets genomsnittliga marknadsvärde under det andra året före taxeringsåret (villaägarna, u.å.), vilket betyder att taxeringsvärdet för 2015 motsvaras av 75 procent av det genomsnittliga marknadsvärdet under 2013. För lanthushushåll skall dock marknadsvärdet för det tredje året före taxeringsåret tas med i beräkningen (LMV-rapport, 2004). Syftet är att taxeringsvärdet skall fungera som underlag vid beskattning av fastighetsägare (villaägarna, u.å.). Fastighetstaxeringslagen som behandlar taxeringsvärdet säger att storleken på taxeringsvärdet skall motsvara 75 procent av enhetens marknadsvärde (2§ 5kap). Vidare skall storleken på marknadsvärdet bestämmas utifrån det genomsnittliga prisläget under andra året före fastighetstaxeringen (4§, 5kap).

2.1.3 Kalkylränta

Kalkylränta avser den räntesats som används vid värdering av en betalningsserie eller betalningsström vid olika tidpunkter. Huvudsyftet med kalkylräntan är att kunna jämföra aktuella priser med priser förskjutna i tiden. Med hjälp av kalkylräntan kan exempelvis 100 kr idag vägas mot 200 kr om fyra år (Grubbström & Lundquist, 2005). Kalkylräntan innehåller två komponenter. Den första motsvarar ersättningen att riskfritt kunna disponera en resurs, dvs vad är det värt att få konsumera idag gentemot den riskfria köpkraften att få konsumera i framtiden. Den andra komponenten består av den risk som är förknippad med det objekt som avses att investera i (Lindeborg, 1989). Grubbström och Lundquist (2005) menar på att kalkylräntan teoretisk kan sägas uttrycka den bästa möjliga avkastningen på en alternativ placering. I praktiken är det dock inte enkelt att förutspå vilket det bästa alternativet är utan då sätts oftast kalkylräntan lika med ett tänkt avkastningskrav (Grubbström & Lundquist, 2005). Ax, Johansson och Kullvén (2009, s. 385) säger följande om kalkylräntan: *"Med kalkylräntan beräknas sålunda alternativkostnaden för kapitalet och den motsvarar avkastningskravet på kapital"*. De menar även på att det finns olika metoder för att bestämma kalkylräntas nivå men att det i praktiken är vanligast att kalkylräntan sätts till ett vägt genomsnitt av kostnaden för lånat- och eget kapital (Ax et al., 2009).

2.1.4 Värdering av jordbruksfastigheter

Jordabalken (kap 1 § 1) slår fast vid att fast egendom är jord, vilken är indelad i fastigheter. Till den fasta egendomen hör lös egendom. Med lös egendom avses byggnader och tillbehör vilka fastigheten har blivit försedd med för stadigvarande bruk (JB kap 2 §1).

Fastighetsmarknaden är komplex med stor mångfald och snabba förändringar. Köparens preferenser varierar och lika så värderingsuppdragens omfattning och karaktär. På grund av de rådande omständigheterna på marknaden har det ansetts omöjligt att upprätta en enhetlig värderingsstandard (LMV-rapport,2004). Finch et.al (2008) menar dock på att det finns fem olika steg en värderare bör gå igenom för att undvika potentiella fel:

- 1: Förstå uppdraget och dess konsekvenser
- 2: Analysera potentiella användningsområden för fastigheten
- 3: Identifiera troliga köpare
- 4: Hitta lämplig data och metod för att finna det mest sannolika priset på fastigheten
- 5: Slutligen bör justeringar göras som återspeglar all ytterligare information som inte ingår i de olika modellerna

Vid besiktning och inventering av en jordbruksfastighet fordras en specialkompetens på såväl värdering av småhus som jordbruksmark och andra jordbruksanknutna egenheter. Unikt för värdering av jordbruksfastigheter är att varje fastighet har en faktisk avkastningspotential och baskunskaper i jordbruk krävs vid en värdering (LMV-rapport, 2004).

Arbetet med att värdera jordbruksfastigheter kan därför liknas vid värdering av vilket annat företag som helst. Johansson och Hult (2002) menar att det för företag inte finns ett objektiva värde. Ett visst företags värde kan variera beroende på såväl vem som genomför värderingen som i vilket syfte värderingen genomförs. För att minska risken för uppskattningsfel bör därför alla typer av företagsvärderingar genomgå en grundlig och kritisk granskning. Denna granskning bör vidare ligga till grund för de avväganden som görs under värderingsprocessen (Johansson & Hult, 2002). Ändamålet med en värdering har betydelse för den slutgiltiga värdebedömningen, olika värderingsmetoder lämpar sig bättre för vissa syften. Köparens och säljarens respektive intressen ligger till grund för syftet och påverkar därmed även det slutgiltiga värdet. Köparens intresse för det aktuella företaget kan sträcka sig från att vara ett

av flera intressanta företag till en önskan att äga just det företaget. Säljaren kanske befinner sig i kris och måste göra sig av med företaget eller bara vill ha en prognos över värdet inför ett generationsskifte. Priset på ett företag varierar vid överlåtelsen beroende på köparen och säljarens motiv och resurser (Johansson & Hult, 2002).

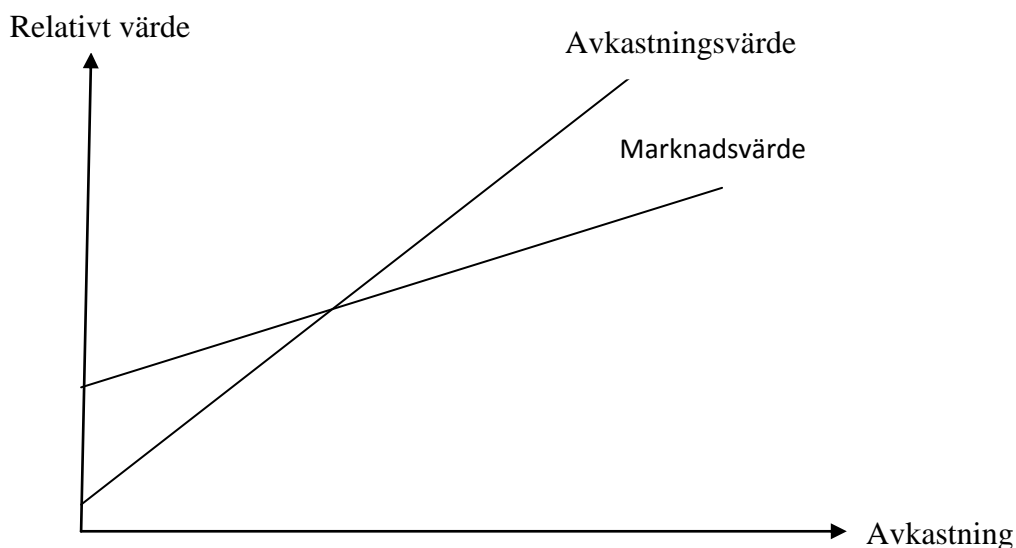
2.1.5 Jordbruksfastighetens delvärden

Att värdera en jordbruksfastighet är komplicerat och förenat med speciella problem då en jordbruksfastighet omfattar flera ägoslag och byggnadstyper (LMV-rapport, 2004). En jordbruksfastighet innehåller med andra ord olika typer av värdepåverkande delar. Dessa delar är av så pass olika karaktär att de enligt Lantbruksstyrelsen (1983) lämpligen delas upp och beaktas var för sig i en värdering. Vanligen delas en jordbruksfastighet upp i bostadsbyggnads-, ekonomibyggnads-, tomtmarks-, skogsmarks- och jordbruksvärde samt värdet för övriga tillgångar. Även LMV-rapport (2004) poängterar vikten av att särskilja jordbruksfastighetens olika delar och göra en s.k. "a la carte-värdering", vilken innebär att jordbruksfastighetens olika delar särskiljs och värderas var för sig likt delvärdemetoden.

Vid tillämpning av delvärdemetoden värderas fastighetens delar var för sig. Delvärdemetoden är enligt lantbruksstyrelsens allmänna råd från 1983 vanligt förekommande vid värdering av jordbruksfastigheter och de menar på att delvärdena oftast har bestått av marknadsvärdesuppskattningar för varje fastighetsdel. Delvärdena kan dock även baseras på separata avkastningsvärden för olika fastighetsdelar, men då förutsätts dock en helhetsbedömning av fastighetens användning (Lantbruksstyrelsen, 1983).

Värdet för bostadsbyggnaden bestäms till ett sannolikt pris för bostaden eller med utgångspunkt från en likvärdig bostad med liknande egenskaper (Lantbruksstyrelsen, 1983). Bostadsbyggnadsvärdet innefattar bostadsbyggnader med tillhörande tomtområden som huvudsakligen nyttjas för bostadsändamål oavsett om de används i jordbruket eller ej och värderas vanligen genom ortprismetoden (LMV-rapport, 2004). Ekonomibyggnadsvärdet består av ett samlat värde för de ekonomibyggnader jordbruksfastigheten innefattar. Värdet på ekonomibyggnader beräknas genom ett ekonomiskt nuvärde, vilket bestäms utifrån faktiska återuppbyggnadskostnader för byggnaden (LMV-rapport, 2004). Värdepåverkande faktorer för byggnader är bland annat ålder, skick, rationalitet och skatteeffekter. För att erhålla stabilare värdenivåer bör utgångspunkten utgå ifrån återuppbyggnadskostnader och framtida avkastningsmöjligheter, för att sedan beräkna ett ekonomiskt nuvärde (Lantbruksstyrelsen, 1983).

Värdet av åkermark, betesmark och därtill hörande markanläggningar förs oftast samman under begreppet jordbruksvärde. Normvärdena för åker och betesmark är beroende av betalda priser enligt lantbruksnämndens jämförelsematerial samt intäkter och kostnader i lantbruksnämndens driftekonomiska kalkyler (Lantbruksstyrelsen, 1983). Normvärdena i avkastningskalkylerna marknadsanpassas med hjälp av ortprismaterial. Avkastningsvärdet för marken stiger med ökande avkastning. På jordbruksfastighetsmarknaden har det dock påvisats att marknadsvärdet inte följer avkastningsvärdet utan uppvisar ett flackare beroende av avkastningsvärdet, vilket illustreras i figur 1. Detta innebär att marknaden tenderar att betala ett högre pris på lågproduktiv mark gentemot vad som är försvarbart med tanke på dess avkastning (LMV-rapport, 2004).



Figur 1, Förhållandet mellan relativt värde och avkastning (LMV-rapport, 2004, s.234).

Värdet av skog innefattar både skogsmarksvärdet samt värdet av växande skog och virkesförråd. För att beräkna ett skogsbruksvärde måste skogen inventeras, sedan görs en tillväxt- och avverkningsprognos. Framtida priser och kostnader uppskattas och alla framtida intäkter diskonteras (Lantbruksstyrelsen, 1983). Värdet på skog utgår liksom jordbruksvärdet från marknadsanpassade avkastningskalkyler. En skogsbruksplan, där all skog inventeras, upprättas och fungerar som underlag vid värderingen (LMV-rapport, 2004).

I vissa fall innefattar en jordbruksfastighet fler värdepåverkande tillgångar som bör beaktas vid värderingstidpunkten. Vanliga sådana tillgångar är ickeproduktiv mark, jakt, fiske, servituträtter, andel i samfällighet, fruktodling, takt av grus, byggnader och anläggningar för annat än jord- eller skogsbruk, utarrenderade tomter samt exploateringsmark. Värdet av dessa tillgångar beräknas med utgångspunkt i marknadspriset eller förväntad avkastningsförmåga (Lantbruksstyrelsen, 1983).

2.2.5.1 Summering av värdet för jordbruksfastighetens olika delar

Efter att alla jordbruksfastighetens olika ägoslag och byggnadstyper identifierats och särskiljts skall dessa värderas, vilket görs var för sig. För jordbruksfastighetens olika delar finns det olika metoder som lämpar sig bättre än andra ur värderingssynpunkt, vilka redogörs i den kommande delen 2.2 värderingsmetoder. När värde uppskattningar gjorts för respektive fastighetsdel summeras dessa, varpå fastighetens värde erhålls (Lantbruksstyrelsen, 1983). I LMV-rapport (2004) betonas det dock att en jordbruksfastighet sällan är värd summan av värdet på respektive del. När de olika delarna summeras finns det risk att helhetsvärdet förbises och att tillräcklig hänsyn inte tas till den sammanhållna enheten. En jordbruksfastighets sammanlagda värde utgörs sällan av summan för de förutsättningar som föreligger i respektive fastighetsdel utan en helhets- och rimlighetsbedömning av fastighetens värde krävs (LMV-rapport, 2004).

Om syftet med värderingssituationen är att stycka upp jordbruksfastigheten i mindre delar kan dock respektive del erläggas det riktiga värdet. Är syftet däremot att köparen kommer fortsätta med driften av jordbruket måste värderingen stämmas av mot köpeskillingar och en helhetsbedömning göras (LMV-rapport, 2004).

2.2 Investeringsbeslut och värderingsmetoder

När en resurs anskaffas för att användas vid ett senare tillfälle eller för att användas under en längre tid används begreppet investering. För att en resurs skall klassas som en investering krävs dock att investeringen har en livslängd på ett par år samt att investeringsbeloppet uppgår till en betydande summa (Brealy et al., 2014). Ett fastighetsköp är en realinvestering. Enligt Ax et al. (2009) är en realinvestering en investering i fysiska objekt, vilka är bestående under lång tid.

Värderingsprocessen för jordbruksfastigheter kan på många sätt liknas vid arbetet med investeringsbedömning. I båda fallen handlar det om att göra bedömningar av ett visst värde. Förutom det faktum att metodiken är likartad i de båda förfaringssätten förutsätts det vid en värdering av en jordbruksfastighet att det finns en villig investerare av fastigheten (Pagourtzi, et. al, 2003; LMV-rapport, 2004). Denna del inleds med en redogörelse över processen vid investeringsbedömningar. Slutligen presenteras följande tre värderingsmetoder: diskonteringsmetoden, produktionskostnadsmetoden och ortprismetoden samt begreppet due diligence.

2.2.1 Investeringsbeslut

Investeringskalkyler upprättas för att få svar på om en investering är lönsam eller för att finna det mest lönsamma alternativet att investera i. Investeringskalkyler kan sägas vara långsiktiga kostnads- och intäktskalkyler, K/I kalkyler. Gemensamt för alla typer av investeringskalkylering är att göra dessa framtida betalningsströmmar, dvs in- och utbetalningar, jämförbara genom diskontering. Centralt vid investeringskalkylering är de framtida betalningsströmmarna. Alla investeringsförlopp inleds med en större grundinvestering år 0 och avslutas med ett eventuellt restvärde då investeringen är tänkt att avyttras (Brealy et al., 2014; Andersson, 2008). Enligt Ax et al. (2009) är det dock viktigt att påpeka att restvärdet även kan vara negativt, dvs att det finns en kostnad förknippad med att sluta nyttja investeringen. De framtida inbetalningarna är förknippade med osäkerhet, vilket gör att extra intresse bör läggas vid dem eftersom de är avgörande för en investeringslönsamhet (Andersson, 2008). Investeringsbedömningar kan anses extra relevant för jordbruksfastigheter eftersom de har en faktisk avkastningspotential och det därigenom för en köpare är av stor vikt att jordbruksdriften är lönsam (LMV-rapport, 2004).

Inför alla investeringar görs lämpligen en lönsamhetsbedömning, vilken senare ligger till grund för beslut om investering (Hallgren, 2002). Brealy et al. (2014) tar upp flera grundläggande kalkyler för beräkning av investeringars lönsamhet. Dessa är nuvärde-, slutvärde-, annuitets- och internräntekalkylen. Finansiella beslut kan såväl addera värde till ett företag som sänka det. Smarta investeringsbeslut skapar mer värde än kloka finansieringsbeslut. Ett investeringsbeslut innehåller alltid en avvägning och investeraren måste klara av att hantera eventuella risker förknippade med investeringen. Genom väl valda investeringsbeslut kan ett företag öka sitt värde (Brealey et. al, 2014).

En investeringsbedömning av en realtillgång består av två delar, en kvalitativ och en kvantitativ del. Dessa anser Hallgren (2002) utgöra grunden för det framtida investeringsbeslutet. Den kvalitativa delen innefattar uppgifter av sådan karaktär att de inte direkt kan hänföras till pengar. Ett exempel är bättre arbetsmiljö. De kvalitativa konsekvenserna är svåra att mäta och presentera. I den kvantitativa delen däremot översätts variablerna i kronor. Olika metoder används för att genom investeringskalkylering beräkna huruvida en investering är lönsam. En svårighet i arbetet med den kvantitativa delen är att göra rättvisa ekonomiska bedömningar (Hallgren, 2002).

2.2.2 Diskonteringsmetoden

Det finns flera olika varianter av diskonteringsmetoden. Gemensamt för alla typer av diskonteringsmetoderna är begreppet avkastningsvärde, vilket definieras som: "*Nuvärdet av förväntade framtida nettoöverskott*" (LMV-rapport, 2004, s.8). De i framtiden förväntade nettoöverskotten beräknas genom att kostnaderna för drift och underhåll subtraheras från intäkterna. Vid fastighetsvärdering används avkastningsvärdet främst vid värdering av avkastningsbärande fastigheter, såsom hyreshus och jordbruksfastigheter (LMV-rapport, 2004). Enligt lantbruksstyrelsens allmänna råd (1983) kan förutom nuvärdet av de framtida nettoöverskotten även kapitalvärdet av överskotten beräknas. Kapitalvärdet är summan av alla nuvärden minskat med investeringsbeloppet (Edkalkyl, u.å.), även kallat nettonuvärde.

Genom diskonteringsmetoderna genomförs kostnads- och intäktsanalyser, vilka fungerar som beslutsunderlag för såväl kort- som långsiktiga beslut. Dessa typer av analyser kan vara av intresse för både interna och externa aktörer (Brealey et al., 2014). För en jordbruksfastighet kan en extern aktör utgöras av en finansiär exempelvis en bank eller annat kreditinstitut.

2.2.2.1 Kassaflödesmetoden

En av diskonteringsmetoderna är kassaflödesmetoden. Utgångspunkten vid tillämpandet av kassaflödesmetoden ligger i förväntade framtida in- och utbetalningar, vilka diskonteras till en referenstidpunkt. Kassaflödesanalysen visar med andra ord in- och utbetalningar över en viss tidsperiod (Brealey et al., 2014). För fastigheter avses här fastighetens förväntade framtida avkastningar, vilka nuvärdesberäknas till tidpunkten för värderingen (LMV-rapport, 2004). Brealey et. al (2014) menar att värdet idag alltid är det samma som de diskonterade kassaflöden för den alternativa kostnaden för kapital. Ett exempel på alternativ kostnad inträffar enligt Brealey et. al (2014) när ett företag investerar kapital hellre än att betala ut det till aktieägarna. Då går aktieägarna miste om att placera dessa pengar själva, uppoffringen de tvingas göra kallas alternativkostnaden. Det finns två typer av kassaflödesberäkningar, värdet av enstaka betalningar samt värdet av en serie lika stora betalningar (Ax et al., 2009). För att kunna beräkna nuvärdet på en investering används olika värden från tabeller, nuvärdefaktorer respektive nuvärdessummefaktorer. Dessa siffror multipliceras med beloppet som skall diskonteras till referenstidpunkten (Ax, et al., 2009). Enligt Brealey et al. (2014) finns det två anledningar till att diskontera kassaflöden. För det första är en dollar idag värd mer än en dollar imorgon och för det andra är en säker dollar mer värdefull än en riskfull sådan. Vidare menar de på att formlerna för beräkning av nuvärden är numeriska uttryck för dessa idéer (Brealey et al., 2014).

Brealey et al. (2014) menar att allt som är värt mer än det kostar bör accepteras, med andra ord eftersträvas investeringar med ett positivt nettonuvärde. För att beräkna nettonuvärdet måste först nuvärdet bearbetas fram, vilket görs genom diskontering av framtida kassaflöden. Vid diskonteringen används en lämplig ränta med hänsyn till den alternativa kostnaden för kapital. Genom att dra bort summan av alla nuvärden från grundinvesteringen erhålls nettonuvärdet (Brealey et al., 2014). I de fall nettonuvärdet är större än noll förekommer lönsamhet. Enligt Ax et al. (2009) och Brealey et al. (2014) förklaras detta av att kalkylräntan innehåller ett avkastningskrav och är nettonuvärdet större än noll tyder det på att investeringen genererar mer än avkastningskravet/den alternativa avkastningen för kapital. Brealey et al. (2014) poängterar dock att ett positivt nettonuvärde inte alltid betyder att investeringen är lönsam, det kan även vara en konsekvens av fördomar eller felbedömningar av kassaflödesprognoserna (Brealey et al., 2014). I de fall det förekommer flera lönsamma alternativ rangordnas de olika alternativen med hänsyn till storleken på nuvärdena (Ax et al., 2009).

2.2.2.2 Kostnadsmetoden

En annan variant av diskonteringsmetod är kostnadsmetoden. I kostnadsmetoden är intäkter och kostnader centrala. Metoden är en förenklad beräkning med utgångspunkt i driftnettot för år 1. Driftnettot utgörs av fastighetens intäkter minskat med utgifter förknippade med driften av fastigheten. Det finns två olika modeller av kostnadsmetoder, räntabilitetsmodellen respektive diskonteringsmodellen (Björklund & Ekwall, 2003). Räntabilitetsmodellen är den enklaste metoden och innebär att driftnettot för år ett diskonteras för evig tid utan hänsyn till eventuella restvärden. Diskonteringsmodellen tar däremot hänsyn till restvärdet. Vid tillämpandet av diskonteringsmodellen tidsbegränsas diskonteringen av driftnettot och restvärdet vid den tidpunkten nuvärde beräknas (Lantmäteriverket, 2005).

Ett problem vid användningen av kostnadsmetoden är att nuvärdet tenderar att överskattas. För att minska risken är det viktigt att driftnettot reduceras med storleken på avskrivningarna för fastighetens olika byggnader. Vanligtvis görs detta genom att avskrivningsbeloppet vägs in i kalkylräntan (Brealey et al., 2014).

2.2.2.3 Beståndsmetoden

Beståndsmetoden är en värderingsmetod baserad på det enskilda beståndet och används vid skogsvärdering. Betydande värdepåverkande faktorer för skog delas enligt Lantmäteriverket (u.å.) in i två kategorier, skogliga respektive marknadsmässiga. De skogliga faktorerna innefattar skogsmarkens produktionsförmåga och möjlig avkastning för den befintliga skogen. Här talar man om en avkastningsvärdering. Marknadsmässiga faktorer tar hänsyn till samspelet mellan köpare och säljare. Ett avkastningsvärde beräknas genom diskontering av förväntade intäkter och kostnader för den aktuella fastigheten. Marknadsvärdet är beroende av avkastningsvärdet för fastigheten samt marknadsmässiga faktorer (Lantmäteriverket, u.å.).

2.2.3 Produktionskostnadsmetoden

Vid tillämpandet av produktionskostnadsmetoden görs uppskattningar av vad det skulle kosta att återanskaffa den egendomen som avses att värderas, dvs hur mycket det skulle kosta att återuppföra fastigheten. Ett tekniskt eller ekonomiskt nuvärde erhålls då anskaffningskostnaden minskas med hänsyn till den värdeminskning byggnaden eller anläggningen genomgått (Lantbruksstyrelsen, 1983). Kostnaden justeras med tanke på inkurans och avskrivningar (Pagourtzi et.al, 2003). I LMV-rapport (2004) poängteras även vikten av att räkna bort värdet av en eventuell värdeminskning, till följd av bland annat ålder och bruk. Marknadspriset motsvaras enligt Pagourtzi et.al (2003) av den justerade kostnaden för återuppbyggandet samt värdet på tomtmarken. Värdet på tomtmarken bestäms lämpligen genom analyser av jämförbara fastigheter. Metoden är vanligast i de fall då fastigheten som avses värderas är av så speciell karaktär att det anses omöjligt att finna jämförbara objekt på marknaden (Pagourtzi et.al, 2003). Följande tre steg kan alltså urskiljas:

STEG 1: Beräkna ett tekniskt nuvärde genom bedömning av byggnadens/byggnadernas återanskaffningskostnad.

STEG 2: Det framräknade värdet reduceras med en uppskattad värdeminskning, beroende på ålder, bruk, slitage, renoveringar och dylikt.

STEG 3: Addera sedan värdet av tomtmarken.

Viktigt att påpeka är dock att produktionskostnaden inte är ett uttryck för ett faktiskt värde. Värdet på en fastighet kan såväl överstiga som understiga dess produktionskostnad. Metoden är dock av intresse vid en värdering då produktionskostnaden indirekt påverkar kapitalkostnaden vid innehavandet av fastigheten (Bejrum & Lundström, 1986). Stor försiktighet skall vidtas vid uppskattning av exempelvis värdet på en ekonomibyggnad med hjälp av återanskaffningskostnaden, då relativt höga byggkostnader i kombination med låg

lönsamhet början av 90-talet medfört att mycket stora avskrivningar varit tvungna att tillämpas inom jordbruket. Detta har medfört att prisnivån i stället direkt bör härledas från köpet (LMV-rapport, 2004).

2.2.4 Ortprismetoden

Ortprismetoden bygger på uppskattade värden med utgångspunkt i värdet på liknande fastigheter, sk jämförelseobjekt. Värdet av en fastighet antas speglas i försäljningspriserna för liknade fastigheter i samma marknadsområde (Pagourtzi et.al, 2003). Tidigare prisnoteringar avvägs gentemot trender på den aktuella delen av fastighetsmarknaden innan en slutgiltig värdebedömning görs (LMV-rapport, 2004). Enligt Pagourtzi et.al (2003) är ortprismetoden den mest använda metoden. Finch, Jones och Weeks (2008) anser att ortprismetoden är överlägsen alla andra metoder och att den alltid är att föredra då jämförbara data finns att tillgå. En ren ortprismetod används främst vid värdering av fastigheter enbart för bostadsändamål, exempelvis villor, radhus och fritidsboenden (Lantbruksstyrelsen, 1983).

Med hjälp av ortprismetoden uppskattas marknadsvärdet, vilket innebär att det högsta priset en köpare är villig att betala uppskattas (Lundén, 2010). Metodns utgångspunkt ligger i att söka efter noterade jämförbara priser på liknande fastigheter som värderingsobjektet. Det kan dock vara svårt att finna jämförbara objekt och det torde vara omöjligt att finna helt identiska fastigheter i praktiken (LMV-rapport, 2004). Enligt Björklund och Ekwall (2003) finns det två olika typer av ortprismetoder, indirekt- och direkt ortprismetod.

Den indirekta ortprismetoden utgår från nyckeltalsmatriser. Nyckeltalsmatriserna är uppbyggda efter värderarens egna nyckeltal och är ett resultat som denne erhållit genom erfarenheter och lång tid i branschen. Den direkta ortprismetoden är baserad på redovisade jämförelse köp, dvs försäljningspriser för liknande fastigheter (Björklund & Ekwall, 2003).

Eftersom det inte finns två identiska fastigheter måste försäljningspriset justeras på ett eller annat sätt för att göra fastigheterna jämförbara med varandra (Pagourtzi et.al, 2003). För att göra två fastigheter jämförbara kan värdet justeras med hjälp av olika normeringsmått, olika nyckeltal tas alltså fram för fastigheten. De vanligaste nyckeltalen är följande:

- Nettokapitaliseringsmetod= driftnetto / köpeskilling (%)
- kr/kvm= köpeskilling (kr) / area (kvm)
- K/T- tal = köpeskillingkoefficient= köpeskilling (kr) / taxeringsvärde (kr)

Vårt att poängtera är även att det sker relativt få försäljningar av jordbruksfastigheter vilket gör det svårt att finna jämförelsematerial (LMV-rapport, 2004). Detta medför att rena ortprismetoder sällan används vid värdering av jordbruksfastigheter. Oftast görs ett försök att beräkna priserna per ha för olika ägoslag. Dessa priser är dock endast bestämda för fastigheterna i sin helhet, vilket ställer till problem när de ska fördelas på fastighetens olika delar. Denna fördelning är idag förknippad med stor osäkerhet då det saknas en klar fördelningsgrund (Lantbruksstyrelsen, 1983). En värdering enligt ortprismetoden behöver oftast kombineras med en marknadssimulering vid värdering av jordbruksfastigheter (LMV-rapport, 2004).

2.2.5 Due dilligence - företagsbesiktning

Due dilligence, eller den svenska översättningen företagsbesiktning, är ett samlingsbegrepp för diverse undersökande processer som görs inför ett företagsförvärv innan ett bindande kontrakt ingås (Pettersson & Sevenius, 2000; Bing, 2008). Metoden har blivit alltmer etablerad och viktig för såväl företagsköpare som revisionsbolag. Idag förekommer

företagsbesiktning i flera olika typer av transaktioner inom hela näringslivet (Pettersson & Sevenius, 2000). Syftet med en företagsbesiktning är att genom en analytisk undersökning av ett specifikt objekt fungera som beslutsunderlag för en köpare. För en köpare är det av stor vikt att veta vad han eller hon verkligen köper, eller snarare får för pengarna (Bing, 2008). Ett klassiskt ordspråk säger att " *man ska inte köpa grisen i säcken*" (Pettersson & Sevenius, 2000).

En företagsbesiktning kan förenklat delas in i olika faser. Den inledande fasen innebär att målföretaget identifieras och utvärderas efter köparens preferenser. Vanligen upprättas en form av föravtal mellan köpare och säljare i detta skede. När föravtalet är utformat och undertecknat påbörjas granskningsfasen, vilken fortlöper tillsammans med förhandlingar mellan köparen och säljaren. Processen bearbetar fram värdefull information om målföretaget som kan vara av stor vikt för köparen att ha vetskap om. I den avslutande fasen, rapportfasen, sammanställs analysen i en skriftlig rapport. I de fall ett köp blir av avslutas processen med ett köpavtal mellan köpare och säljare, vilket undertecknas av dem båda (Pettersson & Sevenius, 2000). Redan tidigt i due diligence processen ställs undersökaren för det sk. *due diligence dilemman*, ett svårt dilemma utan specifika riktlinjer om hur långt processen bör sträcka sig. En investerare vill veta så mycket som möjligt om det specifika företaget utan att det blir för kostsamt eller tar alltför lång tid (Bing, 2008). Pettersson och Sevenius (2000) menar att en företagsbesiktning utgör stommen i köparens slutgiltiga beslutsunderlag. De menar vidare att en företagsbesiktning kan komma att ligga till grund för förvärvets genomförande, målföretagets värde för köparen, korrigeringar av köpeskillingen, garantier och övrigt avtalsinnehåll, förvärvets struktur samt integrationen i förvärvsobjektet (Pettersson & Sevenius, 2000).

Utifrån ett fastighetsperspektiv handlar en due diligence enligt Ejermark (2011) om att från köparens perspektiv undersöka fastigheten, vilket vanligen görs genom konsulter. Undersökningarna kan vara såväl juridiskt, ekonomiskt, skattemässigt, tekniskt och miljömässigt förankrade. I de fall undersökningarna leder fram till okända fel och/eller brister kan det medföra att priset för fastigheten måste korrigeras. Med fel och brister i detta sammanhang avses sådana egenskaper som i framtiden kommer att påverka användningen av fastigheten negativt. De bristande egenskaperna är kopplade till fastighetens ålder, skick, pris etc och skall bedömas med vad som anses skäligt därefter (Ejermark, 2011).

2.3 Prispåverkande faktorer på jordbruksfastighetsmarknaden

Prisbildningen på jordbruksfastighetsmarknaden kan tyckas styras av betalningsviljan, vilken i sin tur beror på förväntningar. De framtida förväntningarna är inte mätbara ur ekonomisk data, vilket gör att marknadsanalyser måste baseras på verkligt utfall (Jordbruksverket, 2012:17). Precis som för alla varor och tjänster utgörs prisbildningsprocessen på jordbruksmarknaden i grund och botten av en kombination av utbud och efterfrågan (Fregert & Jonung, 2005), alltså en blandning av vad som finns och vad köparen vill ha.

Prisbildningen på jordbruksfastighetsmarknaden påverkas av en rad olika faktorer, såväl omvärlds- som fastighetsanknutna. De omvärldsanknutna faktorerna kan sägas utgöra ramen för de fastighetsanknutna faktorerna (LMV-rapport, 2010). I kommande avsnitt delas förklaringsfaktorerna för prisbildningen på jordbruksfastighetsmarknaden in i två olika kategorier: omvärldsanknutna respektive fastighetsspecifika faktorer. Vissa av faktorerna gäller generellt sätt för prisbildningen på fastighetsmarknaden medan andra faktorer är specifika för jordbruksfastigheter. Efter det redogörs marknadsanknutna faktorer, dvs utbudet och efterfrågan för samt dess betydelse för prisbildningen på jordbruksfastighetsmarknaden.

2.3.1 Fastighetsanknutna faktorer

De fastighetsanknutna faktorerna har som namnet antyder direkt koppling till den specifika fastigheten. Faktorerna kan ligga såväl inom som i nära anknytning till fastigheten. De mest betydelsefulla faktorerna är läget följt av storleken. Den faktor som anses vara mest betydande är läget, även om ett tillfredställande läge kan ha olika innebörd beroende på typ av inriktning på fastigheten (LMV-rapport, 2004). Priserna för en fastighet tenderar att vara höga i attraktiva områden där omsättningen är låg. Även om en fastighet ligger i ett attraktivt område kan utomstående faktorer ha en prispåverkande effekt, exempelvis närhet till hav, sjö, grönområden eller störande biltrafik (LMV-rapport, 2004).

Jordbrukets lönsamhet anses vara en av de mest centrala faktorerna vid värde bedömningar av jordbruksfastigheter. Den viktigaste faktorn förknippad med jordbrukets lönsamhet är markens bördighet. Ett bra mått på jordens bördighet är den faktiska avkastningen av spannmål eller grönfoder per hektar. Eftersom åkerpriserna är betydligt högre än priserna för betesmark är det viktigt att särskilja hur stor del som är av respektive marktyp (Jordbruksverket, 2012:17).

Jordbrukets struktur och inriktning är också av betydelse vid en värdering, även de relaterar till jordbrukets lönsamhet. I kommuner där jordbruket är mer storskaligt är det sannolikt att konkurrenskraften driver upp betalningsviljan för ytterligare hektar mark vilket gör att priset för jordbruksmark blir högre, vilket inte torde bli fallet i de områden där jordbruket bedrivs mer småskaligt (Jordbruksverket, 2012:17). Prisbildningen på jordbruksmarknaden beror till viss del på fastighetens inriktning. Exempelvis har en spannmålsgård andra prispåverkande faktorer gentemot en gård med köttproduktion (LMV-rapport, 2004).

2.3.2 Omvärldsanknutna faktorer

Det finns en rad olika faktorer utanför den specifika fastigheten som såväl direkt som indirekt påverkar dess värde. Köpkraften, dvs hur mycket människan konsumerar, ökar i takt med att hushållets disponibla inkomst stiger. Hushållets disponibla inkomst är det sammanlagda värdet av tillgångar en familj har att röra sig med efter att skatter etc är betalda. Den disponibla inkomsten ökar genom högre bruttolöner och minskade skatter (Fregert & Jonung, 2002). Den disponibla inkomsten lägger grunden för hur mycket varje hushåll har råd att lägga på sin boendekostnad varje månad (LMV-rapport, 2010). Kronans köpkraft i sin tur minskar vid ökade priser, vilket gör att mängden varor och tjänster som kan köpas för en viss summa pengar minskar. Inflationen mäter den relativa prisökningen av varor och tjänster under en viss tidsperiod, vanligtvis ett år (Fregert & Jonung, 2005). Hillert och Jensen (1997) menar på att det är av stor vikt att inflationen beaktas när framtida värden beräknas, exempelvis i kassaflödesanalyser samt vid beräkning av marknads- och avkastningsvärden. Riksbanken styr inflationen med hjälp av reporäntan, dvs räntan riksbanken använder gentemot andra banker. Riksbanken har som mål att hålla inflationen kring 2 procent (Fregert & Jonung, 2005).

Vid en fastighetsinvestering är det vanligt med lånefinansiering, vilket gör att räntenivån är av viss betydelse då de ligger till grund för vad en köpare har råd att finansiera. En av de största posterna vid fastighetsköp är just räntan, tillsammans med amortering. Räntan är kostnaden en låntagare får betala för att få låna pengar av banken. Den räntan bankerna använder gentemot sina låntagare styrs av reporäntan. Reporäntan används av riksbanken när andra banker lånar pengar av dem. Riksbanken använder reporäntan som ett styrinstrument för att reglera den monetära basen och hålla inflationsmålen i ekonomin. Om reporäntan höjs medför det att bankerna höjer sina räntor gentemot sina låntagare, detta gör att kostnaden för att låna pengar ökar (Fregert & Jonung, 2005). Viljan att ta lån minskar med ökade lånekostnader, vilket medför att efterfrågan på bostäder minskar (LMV-rapport, 2004).

Specifikt för jordbruksfastigheter är utbetalning av olika stöd. Stöden kan delas in i gårdsstöd samt miljöersättningar. Vissa jordbruksfastigheter har rätt till ett sk. gårdsstöd, vilket innebär att ägaren av en jordbruksfastighet kan ansöka om ett areal baserat inkomststöd (Jordbruksverket, 2012:17). Gårdsstödet syftar till att främja lantbruket och bidra till ökad konkurrenskraft. Storleken på gårdsstödet beror på värdet av jordbruksfastighetens stödrätter. Stödrätternas värde sänks under 2015 med nästan 50 procent. De sparade pengarna överförs istället till andra, nya stöd (Jordbruksverket, 2015). Kravet för att erhålla gårdsstöd är att fastigheten består av minst 4 hektar brukningsbar mark. Storleken på stödet beror på gårdens avkastningsnivå under en referenstidpunkt (Jordbruksverket, 2012:17).

I en kvantitativ analys gjord av Jordbruksverket (2012:17) påvisades att gårdsstödet kapitaliseras i värdet på jordbruksmarken. Studien visar att en kommun med 1 procent högre gårdsstöd har 0,6 procent högre pris på jordbruksmarken (Jordbruksverket, 2012:17). En annan förmån förknippad med jordbruksfastigheter är utbetalningar av miljöersättningar. Till skillnad från gårdsstöden som ger en positiv prisutveckling tenderar jordbruksmark med rätt till miljöersättningar att ha ett lägre pris. Denna negativa koppling förklaras av att jordbruksmark vilka har rätt till miljöersättningar i stor utsträckning är förknippade med känsliga naturvärden, vilka kräver extra miljöhänsyn. Mark med känsliga naturvärden är ofta lågproduktiv samtidigt som miljövänligt brukande är förknippat med mer kostnader (Jordbruksverket, 2012:17).

2.3.3 Marknadsanknutna faktorer

På fastighetsmarknaden utgör prisbildningsprocessen en kombination av utbud och efterfrågan (LMV-rapport, 2010). Jämvikt på marknaden uppnås i den punkt där utbudet och efterfrågan är lika stora. Om efterfrågan är större eller mindre än utbudet uppstår över- respektive underskott (Fregert & Jonung, 2005).

Det som skiljer prisbildningen på fastighetsmarknaden mot generell prisbildningsteori är att utbudet på kort- och medelfristig sikt är konstant (LMV, 2004). Utbudet utgörs av fastighetsbeståndet, där tillskott sker främst genom nyproduktion (Eriksson, 1995). Efterfrågan fluktuerar snabbare och kan förändras av exempelvis ändrad smak och ekonomi hos allmänheten eller förändrade priser på alternativa boendeformer (Björklund & Ekwall, 2003). Prisbildningen på marknaden för fastigheter kan därför tyckas styras av efterfrågan (LMV, 2004). Skiftningar av efterfrågan, kan uppstå till följd av förändringar av externa faktorer såsom räntenivå, räntebidrag, skatteförändringar samt subventioner av olika slag (LMV-rapport, 2004). Förändringar av efterfrågan kan slå igenom direkt på fastighetsmarknaden och yttra sig i form av efterfrågeöverskott, vilket medför prisökningar, eller efterfrågeunderskott, vilket kan resultera i tomma bostäder (Eriksson, 1995).

2.4 Värderingsproblematik

Alla typer av investeringsbedömningar är osäkra och behäftade med viss risk. Grubbström och Lundquist (2005) belyser problemet med att kunna förutse framtida betalningsströmmar. De menar på att problemet är som störst ju längre fram i tiden speklationerna sträcker sig. På kort sikt torde det vara relativt enkelt att förutspå betalningar medan osäkerheten ökar när tidshorizonten sträcker sig flera år framåt. Grubbström och Lundquist (2005) menar vidare på att kalkylräntan kan användas för att ta hänsyn till osäkerheten, eftersom kalkylräntan medför att framtida betalningar ges godtycklig vikt. För att kunna göra rättvisande bedömningar krävs god kännedom om pris- och kostnadsutvecklingen på den aktuella marknaden (Grubbström & Lundquist, 2005). Olika typer av felberäkningar är vanligt förekommande. Vid tillämpandet av schabloniseringar inom fastighetsvärderingen är det viktigt att värderaren är konsekvent. Vidare är det av stor vikt att

värderaren i sina antaganden gör bedömningar som bygger på realistiska prognoser och antaganden genom stor kunskap om marknaden. Alla beräkningar, såsom exempelvis nuvärdesberäkningar, är enligt Brealey et al. (2014) föremål för felbedömningar. Vidare menar de att det inte direkt finns något att göra åt saken och det finns heller inget förnuftigare sätt att göra på.

Varje fastighet är som tidigare nämnt unik i sitt slag, vilket försvårar värderingsarbetet. Det finns många olika egenskaper som påverkar en fastighets värde, vilka inte ser likadana ut för alla fastigheter. Värt att ha i baktanke är att samma faktor kan påverka värdet på olika sätt. Exempelvis kan ett tredje badrum verka överflödigt i en liten lägenhet medan det kan ses som en nödvändighet i en större bostad. En stor osäkerhet vid värdering av fastigheter är hur exempelvis värdet av en vy skall värderas. En fastighet kanske har en helt otrolig vy medan en annan har en kraftledning tvärs över tomten samt utsikt över ett sopsorteringsverk. Detta har lett fram till att det inte finns en samlad definition av ett värde och inte heller en metod som passar alla värderingsuppdrag (Finch et al., 2008).

För att uppnå giltighet i värderingsarbetet är det av stor vikt att uppskattningen av marknadsvärdet av en fastighet är väl genomarbetad. Valet av värderingsmetod bör därför spegla kulturen på den aktuella marknaden och de villkor som gäller vid värderingstidpunkten (Pagourtzi et.al, 2003). En viss osäkerhet går inte att undvika, det talas då om osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent av värdet på en fastighet. Denna risk bör finnas med och anges vid varje värdering. Det har gjorts forskning kring osäkerheten i fastighetsvärdering. Crosby, Lavers och Murdoch undersökte 1998 denna osäkerhet i Australien vilket publicerades i juli samma år. Crosby et al. (1998) kom i sin studie fram till att två tredjedelar av alla värderingar hamnade inom spannet på tio procent av det faktiska försäljningspriset (Crosby et.al, 2008).

Slumpmässiga eller oförklarliga fel återstår, vilka inte får förbises. Eftersom uppskattningen av marknadsvärdet innefattar prognoser av framtida mänskliga beteenden, köp och försäljning av en fastighet, kommer alltid processen att utgå från det mest sannolika utfallet (Finch et.al, 2008). Finch et al. (2008) menar på att detta gör att det alltid kommer att finnas potential för kvarstående felbedömningar oavsett vilken värderingsmodell som används.

2.5 Sammanfattning av den teoretiska referensramen

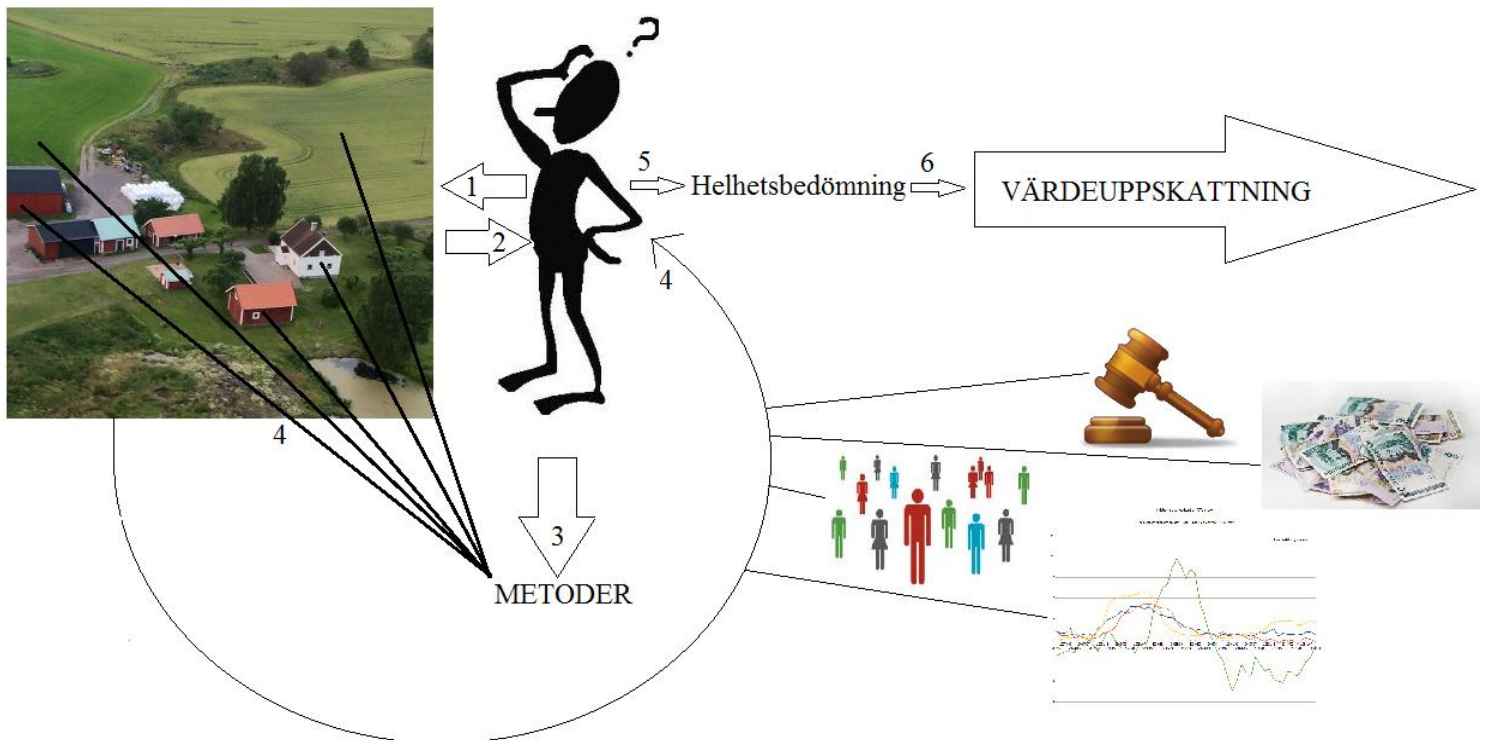
Grundläggande värdeteori menar att ett värde uppstår till följd av den mänskliga viljan att vilja ha en viss sak i utbyte mot något annat, vanligen pengar (Björklund & Ekwall, 2003; LMV-rapport, 2004). Den mänskliga viljan styr hur mycket personen i fråga är villig att betala för att tillgodose sitt behov (Lorenz & Lützendorf, 2011). Vid värdering av en fastighet gäller det att uppskatta hur stor denna uppoffring är i monetära termer (LMV-rapport, 2004). Att värdera en fastighet är förknippat med osäkerhet eftersom värderingen bygger på antaganden om framtida nyttor och den kan därför aldrig bli 100 procent tillförlitlig (Björklund & Ekwall, 2003). Vanligaste tillvägagångssättet vid en värdering av en fastighet är uppskattningar av marknadsvärdet. Marknadsvärdet är det värde fastigheten sannolikt hade uppgått till om det gick till försäljning i dag på en marknad under normala förhållanden. Marknadsvärdet kan emellertid aldrig observeras, det närmaste värdet är betalade priser för fastigheten (Björklund & Ekwall, 2003). För att uppskatta marknadsvärdet på en fastighet kan olika modeller användas (LMV-rapport, 2010). På grund av komplexiteten på fastighetsmarknaden är det omöjligt att finna en enhetlig värderingsstandard. Finch et al. (2008) har dock identifierat fem steg en värderare bör gå igenom för att minimera risken för fel. 1: Förstå uppdraget och dess konsekvenser 2: Analysera potentiella användningsområden för fastigheten. 3: Identifiera

troliga köpare. 4: Hitta lämplig data och metod. 5: Justeringar bör göras som återspeglar all ytterligare information. Unikt för värdering av jordbruksfastigheter är att fastigheten har en faktisk avkastningspotential (LMV-rapport, 2010). Johansson och Hult (2002) betonar att det i grunden är köparens och säljarens intressen som lägger grunden för syftet av värderingen och även påverkar värdet i slutänden, eftersom olika syften medför att vissa metoder är lämpligare än andra.

En jordbruksfastighet består enligt Lantbruksstyrelsen (1983) av olika delvärden. Dessa är i bostadsbyggnads-, ekonomibyggnads-, tomtmarks-, skogsmarks- och jordbruksvärde samt värdet för övriga tillgångar. Delvärdena är av så pass olika karaktär att de lämpligen värderas var för sig, vilket illustreras i punkt 3 och 4 i figur 2. För de olika delvärdena lämpar sig olika metoder mer eller mindre bra (Lantbruksstyrelsen, 1983). Den absolut vanligaste metoden för uppskattningar av marknadsvärdet är ortprismetoden. Ortprismetoden går ut på att uppskatta ett rimligt värde för en viss fastighet genom att titta på försäljningspriser för liknade fastigheter (Pagourtzi et al., 2003). Svårigheten är att det inte finns en fastighet som är den andra lik och noggranna avvägningar och justeringar är därför en stor del av arbetet (LMV-rapport, 2004). Det finns två olika diskonteringsmetoder där den framtida avkastningspotentialen lägger grunden för värdebedömningen, kassaflödesmetoden och kostandsmetoden (Ax et al., 2009). I kassaflödesmetoden är framtida in- och utbetalningar i fokus. Dessa diskonteras med hjälp av en lämplig kalkylränta till värdet vid värderingstillfället (Brealey et al., 2014). I kostnadsmetoden beräknas driftnettot för år 1, vilket sedan diskonteras för evig framtid. Om framtiden begränsas och hänsyn tas till ett eventuellt restvärde kallas metoden istället diskonteringsmetoden (Björkman & Ekwall, 2003). En annan användbar metod är produktionskostnadsmetoden. Denna metod går ut på att beräkna vad det skulle kosta att återuppskaffa byggnader etc på fastigheten (Lantbruksstyrelsen, 1983). Byggnadsvärdet reduceras med hänsyn till eventuell värdeminskning och tomtmarksvärdet adderas (Pagourtzi et al., 2003). Slutligen finns även beståndsmetoden. Beståndsmetoden är en avkastningsbaserad metod som används vid skogsvärdering (Lantmäteriverket, u.å.).

Betalningsviljan för en jordbruksfastighet avgör hur mycket som fastigheten slutligen säljs för. Hur mycket en köpare kan och vill betala för en fastighet är avgörande för prisbildningen på marknaden (Jordbruksverket, 2012:17). Påverkande faktorer kan finnas såväl inom fastigheten, vilket är avgörande för den specifika fastigheten, som utanför, vilket påverkar hela marknaden (LMV-rapport, 2010; Fregert & Jonung, 2005). De fastighetsanknutna faktorerna är olika fastighetsunika egenskaper för en specifik fastighet, exempelvis läget eller en byggnad med en viss standard (LMV-rapport, 2010). Till de omvärldsanknutna faktorerna hör bland annat ränta, disponibel inkomst och inflation. Dessa faktorer påverkar betalningsviljan och ligger till grund för konsumtionen på alla marknader. Politiska beslut påverkar även priserna för fastigheter (Fregert & Jonung, 2005). För jordbruksfastigheter rör sådana beslut bland annat stödrätter och andra ekonomiska bidrag förknippade med driften av jordbruksmark (Jordbruksverket, 2012:17). I grund och botten är det dock utbudet och efterfrågan som har störst betydelse för prisbildningen på jordbruksmarknaden. Eftersom utbudet på kort- och medelfristig sikt är konstant kan efterfrågan sägas styra prisbildningsprocessen (Fregert & Jonung, 2005).

Att värdera en jordbruksfastighet är ett komplicerat arbete förknippat med stor osäkerhet. Det är omöjligt att beräkna ett korrekt värde på en jordbruksfastighet utan istället gäller det att göra en värdeuppskattning så nära verkligheten som möjligt. Varje jordbruksfastighet är unik i sitt slag, vilket ytterligare försvårar arbetet (Finch et al., 2008). För att uppnå giltighet i värderingen är det viktigt att uppskattningen är väl genomarbetad och valet av metod/metoder bör spegla kulturen på den aktuella marknaden (Pagourtzi et al., 2003). En viss osäkerhet går dock inte att bortse ifrån, ett osäkerhetsintervall på fem till tio procent är normalt, och slumpmässiga och oförklarliga fel förekommer (Crosby et al., 2008).



Figur 2. Egentolkad illustration över värderingsprocessen (egenbild).

1. Värderaren studerar jordbruksfastigheten.
2. Värderaren samlar in värdefull information om jordbruksfastighetens delar.
3. Olika metoder och modeller studeras och väljs ut.
4. De olika värderingsmetoderna tillämpas för värdering av respektive fastighetsdel. Värdet är beroende av utomstående faktorer.
5. Värderaren tänker igenom allt insamlat material och gör en helhetsbedömning av jordbruksfastigheten.
6. Jordbruksfastigheten har erlagts ett uppskattat värde.

2.5.1 Egentolkad figur över värderingsprocessen

För att tydliggöra sambandet mellan de olika delarna i den teoretiska referensramen har jag upprättat en figur över min tolkning av värderingsprocessen. Figuren innehåller sex steg, från studerande av den aktuella jordbruksfastigheten till den slutgiltiga värdeuppskattningen. Centralt i figuren finns en person (vidare benämnd värderingsman), vars roll är att uppskatta värdet på den tänkta jordbruksfastigheten. I det första steget studerar värderingsmannen jordbruksfastigheten och identifierar dess olika delar. I det andra steget samlar

värderingsmannen in relevant information om jordbruksfastigheten och dess olika delar. I bilden över en jordbruksfastighet kan olika delar såsom åker- och ängsmark, bostadsbyggnader samt diverse ekonomibygnader identifieras. Steg tre innebär att värderingsmannen väljer ut olika metoder lämpliga för respektive jordbruksfastighetsdel och värderar dem därefter i det fjärde steget. Det fjärde steget påverkas förutom av de jordbruksfastighetsanknutna egenskaperna även av faktorer utifrån, exempelvis köpkraft, politiska beslut och ekonomiska förhållanden. När respektive jordbruksfastighetsdel granskats summeras alla delar i ett femte steg. Innan den slutgiltiga värdeuppskattningen görs är det dock av stor vikt att en rimlighetsbedömning görs och att den sammanlagda värdeuppskattningen helhetsbedöms.

3. Metod

Metodkapitlet beskriver hur jag har valt att genomföra studien och vilka metoder jag använt mig av för att tolka och bearbeta det insamlade materialet. Inledningsvis presenteras den vetenskapliga ansatsen och den metod som genomsyrar hela uppsatsen. Sedan redogörs även de jag gjort under arbetets gång samt tillvägagångssätt. Avslutningsvis förs en kritisk granskning över såväl metod som resultat och tillförlitligheten redogörs för.

3.1 Val av metod

Jag har valt att först läsa in relevant teori innan jag gick ut till respondenterna och samlat in det empiriska materialet. Efter den empiriska studien fick jag göra vissa kompletteringar i den teoretiska referensramen. Anledningen till detta tillvägagångssätt var att jag först ville skaffa mig kunskap om de olika värderingsmetoderna och övrig kunskap i ämnet för att vara förberedd och ha lite "kött på benen" inför insamlandet av det empiriska materialet. Efter intervjuerna har dock den teoretiska referensramen genomgått vissa förändringar, jag har fått såväl komplettera med ny fakta som sälla bort överflödiga informationer under arbetets gång.

För att få förståelse för värdering av jordbruksfastigheter har jag valt att utgå från en kvalitativ metod. Jacobsen (2002) är också inne på samma spår och menar på att en kvalitativ metod fångar upp olika nyanser av ett fenomen, vilket jag anser betydelsefullt för min studie eftersom syftet är att skapa en förståelse för värdering av jordbruksfastigheter. En kvalitativ studie omfattar få antal personer men dessa undersöks desto djupare. Eftersom jag tillämpat en kvalitativ metod har ny information och oförberedda händelser kunnat hanteras mer öppet enligt Jacobsen (2002).

3.2 Insamling av data

Jag har använt mig av såväl primär- som sekundärdata. Den primära datan utgörs av den information jag erhållit genom intervjuerna. Sekundärdatan är sådan information som redan finns i form av litteratur, artiklar eller andra skrifter. I första hand har jag försökt använda mig av förstahandskällor men när inte detta varit möjligt har även andrahandskällor använts. Förutom kurslitteratur har annan litteratur använts samt vetenskapliga artiklar och webbsidor. Jag har även använt mig av tidigare skrivna uppsatser med liknande innehåll för att finna inspiration till min uppsats samt förslag på användbara källor.

3.2.1 Teoriinsamling

För att finna relevant information kring mitt valda ämne började jag med att bläddra i den kurslitteratur vi haft tidigare i utbildningen. Jag har även sökt ytterligare litteratur i bibliotekskatalogen på Linköpings Universitet, främst för att finna litteratur kring fastighetsvärdering. Sökningen resulterade i ett flertal böcker om värderingsproblematik och olika värderingsmodeller. För att få fram färsk siffror och statistik har jag sökt information från internet, exempelvis SCB's och jordbruksverkets hemsida. Dessa typer av hemsidor anser jag är tillförlitliga eftersom det är kända organisationer som ligger bakom dem samtidigt som vem som helst inte kan gå in för att skriva på hemsidan. När jag plockat information från nätet har jag varit extra kritisk och försökt finna tillförlitliga adresser. Jag har även använt mig av vetenskapliga artiklar, vilka jag funnit genom databaserna Emerald och proQuest. Sökorden jag använde var bland annat "*property valuation*", "*agricultural property*", "*valuation methods*" samt "*portfolio Theory*". För att få inspiration och för att veta vad som gjorts tidigare kring ämnet har jag sökt i diva på Halmstad Högskolas bibliotek samt Sveriges Lantbruks universitets bibliotek (SLU), för att finna tidigare uppsatser på kandidat- och magisternivå att hämta inspiration ifrån.

3.2.2 Empiriinsamling

I enighet med den kvalitativa metoden har jag valt att samla in det empiriska materialet genom intervjuer. Jag har valt att intervjua fastighetsmäklare. Att just fastighetsmäklare valdes ut var för att jag med hjälp av deras kunskaper och erfarenheter på bästa sätt kunna besvara studiens syfte. Andra tänkbara intervjupersoner hade kunnat användas för att belysa problemet från en annan synvinkel. Dessa skulle kunna finnas inom banksektorn, eftersom de gör en form av värdering innan de beviljar lån. Dock tar de ofta utomstående hjälp av en värderare. Potentiella köpare och säljare av en jordbruksfastighet tillhör även intressenter och har visst inflytande på prisbildningen för jordbruksfastigheter. Genom dem hade värdepåverkande faktorer kunnat identifieras och analyseras ytterligare, men eftersom det inte är huvudsyftet med undersökningen anser jag det därför orelevant att föra en intervju med dessa. Enligt Jacobsen (2002) finns det fyra olika sätt att samla in det empiriska materialet på och jag har valt att använda mig av två olika tillvägagångssätt. Dels har jag genomfört en gruppintervju med två respondenter och dels en öppen individuell intervju. Den individuella intervjun lämpar sig bäst då relativt få enheter skall undersökas på djupet. Skillnaden för mig i de olika intervjusituationerna var att det vid gruppintervjun var viktigt att jag såg till att båda intervjuenheterna fick chans att göra sin röst hörd. Jacobsen (2002) menar på att en kvalitativ undersökning i idealfallet består av flera olika metoder, vilket talar för mitt val ett genomföra en grupp intervju och en individuell intervju. Vidare menar Jacobsen (2002) att desto fler olika metoder som används desto fler perspektiv erhålls av ett och samma fenomen samtidigt som metoderna kompletterar varandra.

Jag har valt att genomföra intervjuerna ansikte mot ansikte, vilket enligt Jacobsen (2002) ger mig möjlighet till mer tillförlitlig information. Enligt Jacobsen (2002) skapas en förtrolig stämning vid fysisk kontakt, vilket han menar medför att det blir lättare att tala om känsliga ämnen samt hålla sig till sanningen, något som är bra för tillförlitligheten. En annan möjlighet jag erhåller vid en besöksintervju är att jag får chansen att studera hur intervjuenheterna uppträder, genom att läsa av kroppsspråk under intervjun. Baksidan av detta är dock att intervjuenheterna får möjlighet att studera mitt förhållningssätt, vilket gör att den sk intervjuareffekten kan uppstå, det vill säga att min närvaro påverkar de svar som erhålls (Jacobsen, 2002). För att minska risken för intervjuareffekten har jag försökt hålla mig neutral samtidigt som jag visat mitt intresse för såväl intervjuenheten som ämnet.

En önskan från min sida var att genomföra intervjuerna på plats hos intervjuenheten, i exempelvis dennes kontor eller dyl. Detta var ett medvetet val från min sida då jag hade som önskan att intervjutillfället skulle kännas så naturligt som möjligt. Genom att välja en plats som känns trygg för intervjuenheten minimeras enligt Jacobsen (2002) risken att erhålla konstlade svar. Jacobsen (2002) belyser problemet med kontexteffekten, dvs att den plats där intervjun genomförs på ett eller annat sätt påverkar de svar som erhålls. Jag tror inte att mitt val av plats påverkade de svar jag fick, dessutom kändes det naturligt för mig att besöka intervjuenheterna på deras arbetsplats. Vidare hoppades jag på att få spela in samtliga intervjuer. Enligt Jacobsen (2002) finns det flera fördelar med att spela in en intervju, vilka enligt min tolkning väger upp nackdelarna. Den största nackdelen vid en inspelning av en intervju är att respondenten kan känna sig lite reserverad och inte våga uttrycka vad han eller hon egentligen tycker eftersom det kommer finnas inspelat (Jacobsen, 2002). För att minska risken för konstlade svar var jag noga med att framhålla att intervjupersonen skulle få läsa igenom mitt insamlade material innan färdigställandet för att korrigera eventuella feltolkningar och missuppfattningar. Denna nackdel vägs dock upp av fördelarna med inspelningen. Eftersom jag genomförde denna studie ensam blev fördelarna i mitt fall extra tydliga och relevanta. Genom att låta spela in intervjun kunde jag som ensam intervjuledare följa med i intervjun på ett helt annat sätt och komma med relevanta följdfrågor. Hade jag inte

spelat in intervjun hade jag hela tiden fått sitta och föra anteckningar och därigenom även gått miste om att kunna läsa av ansiktsuttryck och ta in all information. Samtliga respondenter godkände att bli inspelade.

3.2.2.1 Intervjuteknik och upprättandet av intervjuguide

Inför mina intervjuer valde jag att upprätta en intervjuguide. Att upprätta en intervjuguide var något jag bestämde mig för relativt snabbt för att kunna säkerhetsställa att jag skulle få fram den informationen jag behövde. Jag hade som strategi att ställa några få övergripande frågor för reducera risken att jag ledde svaren allt för mycket. För att upprätta en intervjuguide med lämpliga och väsentliga frågor har jag utgått från den insamlade teorin. Inledningsvis utgick jag från att ställa övergripande frågor om företaget och intervjupersonen för att dels få igång konversationen och dels för att få lite bakgrundsinformation.

Jag har använt mig av samma intervjuguide till alla intervju personer, dock har olika frågor fått större tyngdpunkt än andra hos de olika respondenterna, eftersom det inte är bra för tillförlitligheten att olika frågor ställs till olika respondenter. Vidare valde jag att enbart ha öppna frågor samt inte vara alltför låst till min intervjuguide för att kunna fånga upp det unika i varje intervjutillfälle. Min strategi under intervjuerna hamnar då enligt Jacobsen (2002) mitt emellan en helt sluten struktur och en helt öppen, dock mer åt det öppna hållet. Genom öppna frågor får jag enligt Jacobsen (2002) fram individens tolkning av ett fenomen samtidigt som jag skapar klarhet i hur individen uppfattar olika förhållanden. Syftet med min studie är att skapa en förståelse för värdering av jordbruksfastigheter genom att undersöka hur en värderare går tillväga i sitt värderingsarbete. Därför anser jag att det är av stor betydelse att få fram individernas tolkning och uppfattning av fenomenet fastighetsvärdering, vilket jag fick genom öppna frågor.

3.3 Val av respondenter

3.3.1 Antal

Jag har valt att intervjua tre stycken fastighetsvärderare. Ett problem vid kvalitativa undersökningar är enligt Kvale och Binkmann (2009) är att välja rätt antal undersökningsenheter. Är undersökningsenheterna för få blir en generalisering omöjlig att genomföra. Är antalet undersökningsenheter istället för många blir det istället svårt att genomföra djupgående tolkningar av det empiriska materialet (Kvale & Binkmann, 2009). Antalet undersökningsenheter bör därför enligt Kvale och Binkmann (2009) begränsas till så många som behövs för att besvara syftet med undersökningen och ytterligare undersökningsenheter inte tillför ny information. Frågan är då hur man vet att antalet undersökningsenheter är tillräckligt. Detta var något jag tyckte var svårt att förutspå i förhand, därför valde jag att börja med att intervjua tre stycken fastighetsvärderare för att sedan känna av om det var tillräckligt. Efter intervjuerna ansåg jag mig ha fått tillräckligt med information. Jag tror inte att jag hade kunnat få fram ytterligare information eller andra infallsvinklar med fler undersökningsenheter.

3.3.2 Val av företag och personer

Jag har valt att begränsa studien till Linköpingstrakten, en medelstor stad belägen i mellersta Sverige, där anställda hos LRF-konsult och Areal intervjuats. Min man driver en jordbruksfastighet och har ständigt kontakt med LRF-konsult i Linköping och därför hade jag vetskap om att de utförde värderingar av jordbruksfastigheter. För att finna ytterligare företag att vända mig till gjorde jag en sökning på "*värdering av jordbruksfastigheter i Linköping*" på google.se. Ett kriterium var att bolaget skulle utföra försäljning och/eller värdering av jordbruksfastigheter, gärna att det fanns en eller flera personer som var specialiserade på just detta. Sök resultatet resulterade i några olika bolag, vilka tanken var att undersöka i

kronologisk ordning tills jag fann ett som stämde överens med det jag sökte. De tre översta bolagen utförde värderingar av antikviteter och företag och var ditannonserade. Den första hemsidan efter annonserna gick till AREAL, också ett stort bolag specialiserade på jordbruksfastigheter. På LRF tog jag kontakt med receptionisten och beskrev mitt ärende varpå hon kopplade mig till en person hon ansåg vara lämplig för denna studie. På AREAL gick urvalsprocessen till så att jag sökte kontakt med en av deras fastighetsvärderare som presenterades först på kontaktsidan. Tyvärr hade inte han tid men han hänvisade mig till två andra vilka han ansåg sitta inne med relevant information. Efter att intervjupersonerna valts ut sökte jag kontakt med dem och frågade om de kunde tänka sig att ingå i min studie, vilket samtliga samtyckte till. Sökningen resulterade i följande intervjupersoner: Mats Nilsson och Magnus Jansson från AREAL samt Erik Backman från LRF.

3.4 Operationalisering

Genom en operationalisering görs abstrakta begrepp konkreta och mätbara (Jacobsen, 2002). Operationaliseringen innebär att fånga in det centrala för det mätbara begreppet genom lämpliga frågor. En operationalisering används lämpligtvis i empiriska undersökningar (Jacobsen, 2002). Enligt mig är det svårt att göra en korrekt tolkning av ordet värde eftersom jag anser att det är ett abstrakt begrepp. I hopp om att skapa en tydlig bild av och förståelse för värdering och olika värderingsmetoder som kan tillämpas vid värdering av jordbruksfastigheter valde jag att dela upp dess beståndsdelar i mindre grupper, med utgångspunkt i den teoretiska referensramen. Denna gruppering har legat till grund för utformandet av intervjufrågorna och sedan även analysen. De utformade frågorna syftar till att besvara problemformuleringen, *Hur sätts jordbruksfastighetens olika delar samman till ett helhetsvärde?* För att kunna besvara denna har jag brutit ner begreppen i mindre grupper, för att sedan ställa frågor kring dessa områden.

Område 1 innehåller sju stycken bakgrundsfrågor uppdelade på företagsrelaterad information och information om intervjupersonen. Dessa kan egentligen inte härledas till teorin utan syftar mer till att presentera företaget och intervjupersonen. Område 2 innefattar sex frågor vilka behandlar värderingsfrågor och tillämpandet av olika metoder. Dessa frågor kan kopplas till avsnitt 2.1 och 2.2 i den teoretiska referensramen. Kommande område, 3, har fyra frågor rörande prisbildningen på fastighetsmarknaden och kan kopplas till punkt 2.3 i den teoretiska referensramen. Avslutningsvis finns fem frågor kring problematik och osäkerhet i värderingsarbetet samt avslutande frågor, område 4. Frågan rörande osäkerhet i värderingsarbetet kan kopplas till punkt 2.4 i den teoretiska referensramen. Problematiken kring fastighetsvärdering berörs löpande i den teoretiska referensramen.

För att skapa tydlighet samt minska risken för missuppfattningar har jag valt att kategorisera analysen i samma grupper jag använde vid utformandet av intervjuunderlaget. Empirin och analysen innehåller därmed följande fyra kategorier: Inledande information, Värdering och värderingsmetoder, Prisbildning på fastighetsmarknaden samt Värderingsproblematik och avslutande frågor. Sambandet mellan teori, empiri, analys och intervjuguide illustreras nedan i figur 3.

TEORI	EMPIRI & ANALYS	INTERVJUGUIDE
2.1 Grundläggande värdeteori och värdebegrepp	Värdering och värderingsmetoder (4.1.2, 4.2.2 samt 5.1)	Område 2, fråga a-e
2.2 Värderingsmetoder		
2.3 Prispåverkandefaktorer på jordbruksfastighetsmarknaden	Prispåverkandefaktorer på jordbruksfastighetsmarknaden (4.1.3, 4.2.3 samt 5.2)	Område 3, fråga a-d
2.4 Värderingsproblematik	Värderingsproblematik (4.1.4, 4.2.3 samt 5.3)	Område 4, fråga a-d

Figur 3, Sambandet mellan teori, empiri och analys (egenbild).

Vidare har jag valt ut två frågor ur mitt intervjuunderlag för en närmare granskning. Dessa två frågor är *Beskriv hur du går tillväga vid en värdering?* och *Anser du att det finns olika situationer då vissa metoder är mer användbara än andra?*. Den första frågan: *Beskriv hur du går tillväga vid en värdering?* är en stor fråga med flera tillhörande följdfrågor. Anledningen till att jag valde att ha den frågan stor och öppen var för att jag ville få reda på hur just intervjupersonen gick tillväga vid värderingsarbetet utan att styra denne i någon riktning. Förankringen till den teoretiska referensramen i denna fråga är spridd beroende på vilket svar jag erhållit, men tanken från början var att kunna koppla svaren till olika värderingsmetoder i avsnitt 2.2. Det positiva med frågan har varit att intervjupersonen har kunnat lägga fram sina tankar och idéer utan att jag har styrt denne allt för mycket. Den andra frågan: *Anser du att det finns olika situationer då vissa metoder är mer användbara än andra?*, syftade till att utreda om olika metoder och tillvägagångssätt används för olika värderingssituationer. Denna fråga upptäckte jag under intervjun att den var något otydlig, den gick att tolka på två olika sätt. Antingen som det var tänkt att olika metoder lämpar sig bättre än andra beroende på syftet med värderingen men även att olika metoder lämpar sig bättre än andra beroende på vad i jordbruksfastigheten som avses värderas. I slutändan blev detta ändå positivt eftersom båda infallsvinklarna var intressanta och värda att titta närmare på.

3.5 Analysmetod

3.5.1 Analys av empirin

Direkt efter respektive intervjuer har jag satt mig och skrivit ned det som framkommit. Rent praktiskt gick det till så att jag lyssnade av det inspelade materialet och skrev ned exakt det intervjupersonerna sade. Detta steg är enligt Jacobsen (2002) tidskrävande och påfrestande, trots det ville jag skriva ned allt för att lättare kunna få en helhetsbild över informationen. En fördel med att skriva ned allt intervjumaterial enligt Jacobsen (2002) är att det blir enklare att finna olika infallsvinklar på samma ämne eftersom de kan markeras i texten. När allt material var nedskrivet rensade jag bort oväsentligheter och kortade ner vissa delar så endast det viktigaste och centralaste bitarna fanns kvar. Att reducera intervjumaterialet är enligt Jacobsen (2002) ett måste för att få en hanterbar omfattning av det empiriska materialet. Efter att jag fått en mer hanterbar mängd data började jag att strukturera och bearbeta materialet för att kunna redovisa det under respektive underrubrik i empirikapitlet. Kategorierna består av: inledande information, värdering och värderingsmetoder, prispåverkan på jordbruksfastighetsmarknaden samt värderingsproblematik och avslutande frågor, vilka härstammar från intervjuguiden. Intervjuguiden är i sin tur förankrad i den teoretiska referensramen, vilket jag tidigare gett en förklaring till i avsnitt 3.4 operationalisering.

3.5.2 Analys av analysmetoden

För att finna orsaker, samband och eventuella generaliserings möjligheter har jag valt att genomföra analysen i de tre steg Jacobsen (2002) förespråkar a: beskrivning av data, b: systematisering och kategorisering av data samt c: kombination av data. I det första steget har jag beskrivit den insamlade datan, i detta steg är det av stor vikt att mina egna tankar och åsikter inte speglas (Jacobsen, 2002). I det andra steget har jag kategoriserat datan för att sedan kunna gå vidare och kombinera datan och finna orsaker, samband och generaliseringsmöjligheter. Jag har valt att dela upp analysen på så sätt att både valda teorier och empiri bearbetas indelat under olika kategorier. Detta främst för att skapa en tydlighet för såväl mig som läsaren samt undvika förvirring. Lämpliga kategorier att dela upp analysen i har sin utgångspunkt i rubriksättningen för det empiriska materialet. Jag valde att ha nästintill samma rubriker på analysen som empirin för att återigen minska risken för förvirring och för att skapa tydlighet. Jag har alltså jämfört det teoretiska materialet med den information som framkommit under intervjuerna för att kunna dra slutsatser och besvara min problemformulering.

3.6 Kritisk granskning av metoden

3.6.1 Källkritik

Primärdata är alltid att föredra. Den primära datan i denna studie består av insamlat intervjumaterial. Det är dock viktigt att jämföra med den sekundärdatan som finns för att exempelvis se hur andra uppfattat ett visst fenomen. Det har dock varit viktigt för mig att i dessa lägen ha i åtanke att det är en annan forskare som sammanställt datan och att denne kanske har haft ett helt annat syfte med sin undersökning (Jacobsen, 2002). I de fall jag använt mig av sekundärkällor har jag försökt att i första hand vända mig till förstahandskällan. Jag har använt mig av en del praktisk litteratur, dock har jag i de fallen försökt stärka antagandena eller motbevisa dem med annan mer tillförlitlig litteratur i den mån det varit möjligt. Gällande värdering av jordbruksfastigheter har det varit svårt att finna lämpliga vetenskapliga artiklar som beaktar enbart värdering för jordbruksfastigheter, dock finns det flertalet om allmänna teorier för fastighets- och företagsvärdering vilka har varit mycket användbara. Jag har också använt mig av information från lantmäteriverket och Lantbrukarnas Riksförbund , vilka jag anser vara tillförlitliga källor eftersom det är stora och väletablerade bolag/föreningar.

3.6.2 Validitet

För att säkerhetsställa giltigheten i min studie har jag återkommande under arbetets gång gått tillbaka till teorin för att kontrollera att det jag funnit är rimligt. Jag har även försökt finna olika källor till den teorin jag samlat in samt belyst problem från olika synvinklar för att kunna styrka att påståendena är riktiga. Det faktum att jag valde att spela in samtalen under intervjutillfällena har gett mig möjlighet att gå tillbaka och kontrollera att jag uppfattat allt korrekt. Innan uppsatsen färdigställdes fick samtliga respondenter även fått läsa igenom min tolkning av intervjun, dvs det empiriska materialet, för att minska risken att jag missuppfattat dem. Jag kommer i min studie därför att erhålla en hög intern giltighet, vilket stärks genom att intervjuerna dessutom endast innehåller öppna svar (Jacobsen, 2002).

Enligt Jacobsen (2002) uppstår dock problem med den externa giltigheten för kvalitativa undersökningar. En svaghet med den kvalitativa metoden är att den är resurskrävande och endast ger möjlighet att intervjua ett fåtal respondenter, vilket gör att den externa giltigheten kan upplevas svag (Jacobsen, 2002). Denna studie kan anses ha en svag extern giltighet. På grund av att de svar jag fått fram i den empiriska undersökningen är unika och färgade av just intervjupersonens åsikter kommer inga absoluta svar erhållas, vilket gör generaliseringar omöjliga. Å andra sidan vill jag påstå att det finns en stark extern giltighet eftersom

respondenterna genomgående ger liknande svar, vilket jag tolkar som att de har förmågan att ge tillförlitlig information i ämnet. Förmågan att kunna ge tillförlitlig information ger enligt Jacobsen (2002) en stark extern giltighet.

3.6.3 Reliabilitet

Eftersom jag redogjort för alla mina val och tillvägagångssätt under uppsatsens gång anser jag att det skulle vara möjligt att genomföra studien på nytt och få fram liknade resultat. Genom att använda mig av ett akademiskt språk och undvika talspråk och förkortningar anser jag att helhetsintrycket höjs och tillförlitligheten i studien stärks. Jag anser att mitt insamlade empiriska material är tillförlitligt och trovärdigt. I de fall intervjupersonerna tycker lika om ett visst fenomen höjs trovärdigheten, annars sänks den. Ett hot mot tillförlitligheten i en studie är enligt Jacobsen (2002) slarv vid nedteckning och analys av data. För att minska risken för sådant slarv har jag under uppsatsprocessens gång arbetat noggrant, systematiskt och genomtänkt. Under intervjutillfällena har jag som tidigare nämnt valt att spela in dessa, detta anser jag öka reliabiliteten eftersom jag genom inspelningen minskar risken för att förbise viktig information.

4. Empiri

4.1 Areal

Areal arbetar med jord- och skogsbruksfastigheter. Förutom fastighetsförmedling arbetar de med frågor förande rådgivning, ekonomi, juridik och drift av skogs- och/eller jordbruksfastigheter.

4.1.1 Inledande information

Mats Nilsson och Magnus Jansson har intervjuats. Mats Nilsson är utbildad skogsmästare och registrerad fastighetsmäklare. Även Magnus är registrerad fastighetsmäklare, men har även en agronomutbildning. De arbetar med fastighetsförmedling, värdering av fastigheter och viss fastighetsrätt för jord- och skogsbruksfastigheter. Syftet med värderingarna kan antingen vara uppskattningar av marknadsvärdet inför en försäljning, överlåtelser inom familjen, vid exempelvis generationsskiften eller som underlag vid banklån för tillköp eller nybyggnationer på fastigheten. Inför en försäljning gör de en mer översiktlig uppskattning av marknadsvärdet.

4.1.2 Värdering och värderingsmetoder

Vid värdering av jordbruksfastigheter delar Mats och Magnus upp fastigheten i olika delar. De identifierar fyra delar som enligt dem är lämpliga att särskilja och värdera var för sig. a: markvärde, inkl. åker och skog, b: bostadsbyggnad, c: ekonomibygnad samt d: övriga värdepåverkande egenskaper. Till de övriga värdepåverkade faktorerna tar de som exempel upp grus- eller bergstäkt, nyttjanderätter och häradsallmänningar. De olika delarna av jordbruksfastigheten värderas var för sig med lämplig metod sedan summeras värdet. Eventuella övervärden läggs antingen som en egen post eller så höjs alla delvärdens värde med en summa motsvarande övervärdet. Övervärdet kan bestå av ökat värde pga exempelvis ett attraktivt läge eller extra goda jaktmöjligheter.

Mats menar på att de använder sig av två olika typer av värdering. En avkastningsbaserad och en med utgångspunkt i jämförelseköp. Både Mats och Magnus är överens om att de främst använder sig av prisstatistik för jämförbara objekt under värderingsarbetet. Magnus berättar att de främst använder sig av sin egen erfarenhet samt sparad prisstatistik från företaget. De använder sig av olika metoder beroende på vilket värde de är ute efter. Är det ett marknadsvärde används oftast prisstatistik medan en avkastningsvärdering görs i de fall de vill ha en kalkyl på hur mycket något genererar. Här är Mats noga med att poängtera att han anser alla avkastningsvärderingar till viss del värderar hur duktig ägaren eller företaget är på att bedriva verksamheten. En jordbruksfastighet i rätt händer kan generera bra med pengar.

Själva värderingsarbetet delar Mats och Magnus upp i tre steg. Steg ett är en ren data insamling. Magnus berättar att de först börjar med att titta i offentliga arkiv och register. Lantmäteriet tillhandahåller arealer och rättigheter som antingen inskränker eller är en tillgång i fastigheten. I steg två besöks den aktuella fastigheten och de träffar ägaren. Under detta skede erhålls ytterligare information om fastigheten från ägaren, det kan exempelvis vara information om byggnader eller en skogsinventering. Även om det redan vid studerandet av kartor och annan fastighetsdata kan framkomma information kan intrycket ändras på plats. En vy är svårt att avläsa på karta och Mats poängterar att känslan när man kommer till fastigheten är viktig. Slutligen, i steg tre, görs en sammanställning av allt material. De olika delvärdena bedöms och erläggs olika värden, vilka summeras. Innan den slutgiltiga värdebedömningen görs en rimlighetsbedömning och avvägning. Mats menar att ett tydligt exempel på detta kan vara om en jordbruksfastighet är bebyggd med fyra bostadshus, vilka enligt jämförbara köp är värda tre miljoner kr. Här gäller det då att ta ställning till om de verkligen är värda tolv miljoner kr tillsammans. All data och information om fastigheten sammanställs i en mapp tillsammans med dokumentation och bilder.

Vid värdering av exempelvis skog görs en avkastningsvärdering. Mats poängterar att det finns ett lägre tak, det finns enligt honom ingen mening med att sälja om säljaren inte får mer än avkastningen. Skog värderar de enligt beståndsmetoden berättar Mats. Vid värdering av skog används ett program där siffror matas in och sedan diskonterar datorn den framtida avkastningen för all framtid. En annan situation då en avkastningsvärdering kan vara aktuell är för att beräkna hur mycket inbetalningar som behövs för att betala en viss investering. Mats säger *"Genom en avkastningsvärdering får man fram i kronor och ören hur mycket exempelvis skogen genererar, då vet man hur mycket skog som behövs för att kunna betala investeringen"* (personlig kommunikation, 2015). Vidare menar han dock att man idag ofta betalar mer för skogen än vad den avkastar. Detta beror enligt Mats på mervärden. En anledning till dessa mervärden tror Mats är spekulationer om att skogsmarketspriset stiger i värde med tiden. Mats menar även på att känslan av att äga mark är stor, det finns bara ett visst antal fastigheter, vilket gör att betalningsviljan ökar. Andra inbetalningar som kan finnas på en jordbruksfastighet är från exempelvis nyttjanderätter eller häradsallmänningar. Genom en häradsallmänning äger flera fastigheter skog tillsammans och delar årligen på vinsten, vilket förhoppningsvis innebär en årlig inbetalning. Vid värderingsarbetet nuvärdesberäknar Mats och Magnus sådana inbetalningar. Det förekommer inga spekulationssummor på inbetalningarna. Mats berättar att i de fall de inte vet storleken på inbetalningarna tar de reda på dem, han menar att de alltid finns någon stans. Mats berättar vidare att det är stor skillnad på skogs- och jordbruksprodukter. Eftersom skogen är tänkt att växa låt säga 100 år är det inte förrän då det egentligen är intressant vad skogen är värd. Skörd av jordbruksprodukter är mer konjunkturkänsligt enligt Mats, eftersom åkrar skördas årligen och ger årliga inkomster.

På frågan varför värderingsarbetet ser ut som det gör svarar Mats och Magnus att de känner att de kommer närmast marknadsvärdet på så sätt, eftersom det oftast är marknadsvärdet de vill åt. Genom att studera prisstatistik från jämförbara fastigheter och använda sig av sina egna erfarenheter känner de att de kommer närmast verkligheten. Mats känner även att det inte finns så mycket alternativ. I de fall en jordbruksfastighet ägs av en privatperson anser inte Mats och Magnus att en due diligence görs. Som de tänker sig så innebär en due diligence process en företagsvärdering. Vidare menar de på att det förekommer de fall där en jordbruksfastighet ägs av ett aktiebolag och det är hela bolaget som skall överlåtas. I dessa fall ses jordbruksfastigheten som en tillgång i bolaget och Mats och Magnus uppgift är att värdera den fasta tillgången. De anser sig inte besitta den kunskapen som krävs för att genomföra en due diligence utan kollegor som arbetar med redovisning och bolagsfrågor brukar genomföra den biten.

4.1.3 Prispåverkande faktorer på jordbruksfastighetsmarknaden

På frågan vilka fastighetsanknutna egenskaper som är av betydelse för värdet på en fastighet svarar Mats läget, läget och läget. Mats återkommer ofta till att känslan på gården är viktig. Han poängterar svårigheten med att sätta ett värde på känslan eller en vy, eller som han kallar det "mjuka delar". Mats anser att de indirekt tar hänsyn till värdet på fastighetens mjuka delar vid studerandet av prisstatistik. Innan fastigheterna har köpts är det någon som satt ett värde på de mjuka delarna och varit beredda att betala en viss summa. För hus och andra byggnader på fastigheter tittar de enligt Mats på självklara saker såsom skick, ålder och standard. I detta avseende menar han på att värdering av en jordbruksfastighet inte skiljer sig åt gentemot värdering av en småhusfastighet. Magnus poängterar att ekonomibygnader kan vara svårsålda, främst nybyggda anläggningar med mycket kapital. Det nuvarande värdet är oftast betydligt mycket lägre än vad det kostat att bygga upp anläggningen. Tungt investerade djurstallar är väldigt svårsålda, pga att de har ett begränsat användningsområde. Mats berättar att värdet beror på om det finns alternativa användningsområden. En investering av en

maskinhall har exempelvis ett högre andrahandsvärde än en investering av motsvarande summa för ett djurstall menar Mats då maskinhallen har betydligt fler användningsområden.

På de faktorer som påverkar prisutvecklingen utanför den specifika fastigheten är Mats och Magnus överens om att räntan är viktig. Räntan har väldigt stor betydelse, nu är det låg ränta vilket gör det billigt att låna. Enligt Mats har banker sett jord- och skogsmark som en säker och bra investering, vilket har gjort dem villiga att låna ut billigt både på gott och ont. Förr när det var högre räntor och därmed dyrare att låna var bönderna mer amorteringsvilliga och ville bli av med lånet fortare.

Politiska beslut har också betydelse för prisbildningen på jordbruksfastighetsmarknaden, men effekterna brukar vara långsiktiga. Under 90-talet steg priserna för jordbruksfastigheter kraftigt. En förklaring till prisstegringen är enligt Magnus avregleringen av den reglerade fastighetsmarknaden, vilken genom politiska lett fram till den fria marknaden vi har idag. Vidare berättar Magnus att 1994 infördes det sk. gårdsstödet, vilket också bidrog till att jordbruksfastigheterna steg i värde. Idag tror inte Magnus att förändringar i gårdsstödet har någon betydelse för jordbruksfastighetens värde, han berättar dock att gårdsstödet är under förändring och ändringarna kommer att träda i kraft under 2015. De är överens om att politiska beslut har betydelse för värdet på en jordbruksfastighet, men att förändringar sker väldigt långsiktigt.

Mats och Magnus anser att efterfrågan har stor betydelse för prisbildningen. De vill dela upp efterfrågan på två marknader, dels den lokala marknaden och dels en marknad utanför den lokala. Den lokala marknaden sträcker sig enligt Mats cirka en mil runt om den aktuella fastigheten. På den lokala marknaden agerar grannar som vill expandera sin fastighet och köpa mer mark. Mats berättar att de brukar säga att en fastighet blir till salu en gång per generation, vilket gör att bönder kanske bara får en chans att köpa på sig mark under sin aktiva tid. Vidare menar de på att priserna är högre i områden med "starka" bönder, pga att de är villiga att betala ett högre pris för marken. Finns det exempelvis många mjölkbönder i ett område är förmodligen hungern efter öppen mark stor vilket driver upp priserna. I de fall fastigheten är belägen tätortsnära ökar efterfrågan från marknaden utanför den lokala marknaden. Marknaden har blivit mer differentierad och det är idag mer den lokala marknaden som styr. För skogsmark kan Mats inte se samma starka drivkraft från den lokala marknaden, där är konkurrensen lika stor från marknaden utanför den lokala, vilket enligt honom förklaras av att det går att äga skog två mil bort utan att det är ett problem.

4.1.4 Värderingsproblematik och framtiden på jordbruksfastighetsmarknaden

Mats och Magnus anser att värdering av jordbruksfastigheter skiljer sig till viss del gentemot värdering av andra fastigheter, exempelvis småhus. Jordbruksfastigheter är enligt Mats väldigt individuella, det finns alltid något menar han som avviker eller är annorlunda samtidigt som det finns få jämförelseobjekt. Här jämför Mats bland annat med en villa som säljs i ett bostadsområde med liknande egenskaper där omsättningen är relativt stor, vilket gör att det är förhållandevis enkelt att uppskatta ett marknadspris. Magnus anser vidare att en värdering av en jordbruksfastighet är mer omfattande och att det fordras någon form av argreal utbildning utöver kunskap i värderingsarbetet.

En svårighet de belyser under intervjuens gång är problematiken kring att känna av den lokala marknaden, åt båda håll. Mats berättar även att det kan vara svårt att i förväg veta om en budgivning drar iväg prismässigt. Han menar att även om en fastighet marknadsmässigt är värt en viss summa kan det finnas två intresserade med obegränsad ekonomi som är beredda att betala nästan vad som helst för just den aktuella fastigheten.

Mats och Magnus anser inte att jordbruksfastigheter är förknippade med större osäkerhet än andra fastigheter. Som alltid när det gäller uppskattningar av framtida värden finns en viss osäkerhet. Mats berättar att han anser att skog är svårare att uppskatta ett värde på eftersom den skog som sätts idag inte ger någon avkastning förän om 100-150 år. För grödor däremot kommer avkastningen året efter. Enligt Mats och Magnus är bönder i dag medvetna om riskerna med att avkastningen från sådden kan variera från år till år och det är inget de tar hänsyn till i deras värderingsarbete.

Varken Mats eller Magnus arbetar med osäkerhetsintervall av den enkla anledningen att de inte ser nyttan med det, alla är enligt dem medvetna om att det inte går att göra en exakt bedömning. Mats tar i samband med detta upp ett exempel, "*låt oss säga att jag värderar en fastighet till fem miljoner kr och sedan sätter ett osäkerhetsintervall på en halv miljon. Hur ska jag motivera att intervallet är just +/- en halv miljon?*" (Personlig kommunikation, 2015). På frågan hur de gör istället kan de inte riktigt svara på. De menar på att de är ganska säkra på sina uppskattningar och anser att deras prisstatistik är en bra grund att stå på. Mats berättar att de däremot i vissa fall arbetar med olika riskfaktorer. Ett typiskt fall där det är nödvändigt att lägga in en riskfaktor är om det tros komma en inbetalning i framtiden. Mats tar upp ett exempel, det finns fastigheter som är förknippade med situationer där tanken är att börja bryta exempelvis grus inom en viss framtid. Detta påstående kräver att grusbrytningen kommer igång i utsatt tid och att det vid den tidpunkten finns någon som är villig att köpa gruset. En annan situation är om fastigheten är förknippad med en framtida utgift, ett exempel de diskuterar är ett fall där fastigheten var i behov av sanering pga av tidigare verksamhet, då måste en riskfaktor till som reducerar priset på fastigheten. Mats och Magnus har inga förutbestämda riskfaktorer utan de tas fram för varje individuellt fall med hjälp av egna tidigare erfarenheter och diskussioner med kollegor.

I framtiden tror inte Mats att räntan kan bli mycket lägre, åtminstone inte så pass att det blir betydande för värdet. Så länge räntan är stabil menar han att värdet på mark kommer att vara tämligen stabil. Bankerna har blivit tuffare och tittar mer på avkastning och lönsamhet i jordbruksföretagen idag, en trend de tror kommer fortsätta. Djurtunga fastigheter där dyra investeringar gjorts kommer få en tuff marknad. Köpare är inte villiga att betala så mycket som säljaren vill ha pga de begränsade användningsmöjligheterna.

4.2 LRF konsult - Linköping

LRF är Sveriges största förmedlare av skog- och lantbruksfastigheter. Förutom fastighetsförmedling arbetar de med rådgivning i form av köp- och investeringskalkyler och värdering.

4.2.1 Inledande information

På LRF Linköping har Erik Backman intervjuats. Erik är 26 år gammal och är i grunden utbildad jägmästare. Han har byggt på sig utbildning med en fastighetsmäklarexamen och titulerar sig även civilekonom. Erik tog examen för två år sedan och började i företaget som mäklar praktikant. Idag arbetar Erik som skogsekonom. Han gör mycket värderingar och skrivuppdrag, exempelvis deklARATIONER till verksamheter inför ett fastighetsinköp. Erik arbetar mest med skogsdominerade jordbruksfastigheter och syftet med de värderingar han gör varierar. Den vanligaste anledningen anser Erik vara värderingar i samband med generationsskifte, sk. interna överlåtelse. Andra situationer då Erik värderar en jordbruksfastighet kan vara rena kreditvärderingar, marknadsvärderingar inför försäljningar eller värderingar i samband med intrång i en fastighet.

4.2.2 Värdering och värderingsmetoder

Erik använder sig av olika tillvägagångssätt beroende på vad värderingen har för syfte och vad som avses värderas. Inför en marknadsvärdering menar Erik att han vanligen tittar på

ortpris material. I andra situationer är det enligt Erik mer lämpligt att göra en kalkyl och då använder han sig av avkastningsvärderingar. Erik tycker att det är viktigt med avkastningsvärderingar och ibland finns det enligt honom ingen annan lämplig metod. Vid exempelvis värdering av intrång i fastigheter är det enbart avkastningsvärdering som gäller. Den enda nackdelen Erik kan finna med avkastningsvärdering är att det är tidskrävande vilket gör värderingen dyrare, något inte alla är villiga att betala. Även vid skogsvärdering är avkastningsvärdet av betydelse enligt Erik. Han menar att skogens avkastningspotential är av stor betydelse.

Erik inleder dock alltid värderingsarbetet med att ta fram och studera fastighetsutdrag från Lantmäteriverket och kartor över fastigheten. Han kontrollerar även i förväg upp om det finns fornlämningar i marken eller avsatta områden av skogen. Efter informationssökandet åker Erik till fastigheten för inspektion och samtal med ägaren. På plats går han igenom fastighetstaxeringen och annat material med kunden. Ett besök på plats är viktigt enligt Erik för att kunna avgöra skick på vägar och andra egenskaper som inte går att läsa sig till. Erik gör inga vad han kallar skrivbordsvärderingar, han besöker alltid fastigheten och samtalar med ägaren. Efter besöket på fastigheten sätter sig Erik ned och går igenom byggnader, mark och skog. Värderingsarbetet avslutas med en sammanställning och värdeutlåtande till kunden. Utlåtandet är uppdelat på fastighetens olika delvärden för skog, mark och byggnadsbestånden. Innan det slutgiltiga värdet fastställs får kunden möjlighet att granska Eriks beräkningar.

Vid skogsvärdering använder sig Erik av ett program från Lantmäteriverket, BM-win. I programmet matas siffror från skogsbruksplanen in tillsammans med aktuella virkespriser och olika förutsättningar. Med hjälp av programmet diskonteras fastighetens avkastning för all framtid. Idag poängterar Erik att folk generellt sett är villiga att betala mer för skog än den avkastar. Anledningen till den ökade betalningsviljan tror Erik är intresse för exempelvis jakt inom fastigheten eller att viljan att äga mark är stor, som han säger " *man vill kunna skryta för sina kompisar att man löpt si och så mycket mark*". Värdet på skog anser Erik ligga närmare försäljningsstatistik än det värde en avkastningsvärdering landar på. Erik berättar vidare att de i företaget arbetar med ett nytt projekt, vilket syftar till att ta fram ett verktyg för att beräkna kvoten mellan avkastningsvärdet och marknadsvärdet för skog. Projektet är inte färdigt så Erik vill inte säga för mycket om det, men berättar att projektet går ut på att genom prisstatistik finna representativa kvoter att addera till avkastningsvärdet. Som exempel kanske marknadsvärdet i Östergötland visar sig 40% högre än avkastningsvärdet. Detta gör man för att komma ifrån köpeskillingsstatistik. Erik tror att många jobbar på det här viset idag.

Vid värdering av byggnader på fastigheten använder sig Erik av K/T-tal, vilket han förklarar som skillnaden i taxeringsvärde gentemot köpeskillning, samt statistik för pris per kvadratmeter. Erik berättar att när han skall finna prisstatistik väljer han statistik från ett relevant område och plockar bort avvikande fastigheter.

När det gäller ekonomibygnader delar Erik upp dem på gamla och nya anläggningar. En gammal ladugård är exempelvis inte värd jätte mycket så då menar Erik på att han gör en snabb schablonmässig värdering. Är det däremot relativt nya byggnader som det finns en nytta i brukar Erik ta hjälp av en affärsrådgivare och göra en form av produktionskostnads metod för att uppskatta värdet. Det han då tittar på är vad det hade kostat att uppföra en liknande byggnad idag och sedan skrivs byggnaden ner till ett rimligt värde. Ett annat tillvägagångssätt kan enligt Erik vara att titta på vad exempelvis en stallplats kostar och sedan multiplicera det med antalet stallplatser i ett nybyggt stall osv. Viktigt att tillägga tycker Erik är att ekonomibygnadsvärdet oftast är förhållandevis litet i sammanhanget så det är inget han lägger jättestor energi på.

Erik har varit med och arbetat fram ett verktyg för att värdera skogsfastigheter, värderingssnuran. Metoden går ut på att visa hur mycket pengar en skog genererar på en tioårsperiod och vilka kostnader det finns. Metoden är en form av kassaflödesanalys. Erik anser inte egentligen att värderingssnuran är ett sätt att värdera en fastighet utan mer ett verktyg för att uppskatta om en köpare har möjlighet att köpa en fastighet till ett visst pris.

På frågan hur det kommer sig att han gör som han gör svarar Erik att han inte riktigt vet. Han har fått mycket inspiration av sina kollegor och hunnit samla på sig en viss erfarenhet. Även om Erik har läst mycket har hans studier inte medfört mycket faktisk värdering. Vidare berättar Erik vidare att det finns ganska strikta riktlinjer i ett policydokument på företaget. Erik säger sig inte arbeta med due diligence, han hade från början inte hört begreppet men efter en kort förklaring meddelar han att det inte är något han arbetar med.

4.2.3 Prispåverkande faktorer på jordbruksfastighetsmarknaden

Generellt sätt har närhet till större orter, olika nätverk och industrier en positiv betydelse för prisbildningen. För jordbruksfastigheter får produktionen och den potentiella avkastningen en större betydelse enligt Erik. Byggnadsbeståndet på en fastighet kan i Eriks mening vara såväl en belastning som en tillgång. I de fall ett bostadshus har en vacker vy eller ligger ortsnära kan byggnadsvärdet vara högt eftersom det då finns folk som vill bo där. I vissa fall menar Erik på att en byggnad kan ses som en belastning för fastigheten. Enligt Erik kan ekonomibyggnader ha en negativ inverkan på värdet. Har en fastighet exempelvis ett gammalt svinstall kan det vara svårt att använda till något annat, i vissa fall kanske till och med ekonomibyggnaden är förknippad med utgifter för att kunna användas till ett annat användningsområde. En urlåst gammal maskinhall däremot har ett antal alternativa användningsområden, vilket gör att det erlaggs ett högre värde. Erik menar på att han i förekommande fall tittar på eventuella användningsområden, exempelvis kanske det går att förvara husvagnar där under vintern. I dessa fall kollar han upp vad det brukar kosta med vinterförvaring och kapitaliserar det.

Erik anser inte att räntan har någon större betydelse för prisbildningen på jordbruksfastighetsmarknaden. Han menar att eftersom det idag är en så pass låg ränta ökar köpsuget överlag vad det än gäller så det påverkar klart lite men de finns de faktorer som är av större betydelse för en jordbruksfastighet. Försäljningspriser på virke är mer betydelsefullt i Eriks mening. För åker- och skogsmark är kvaliteten och avkastningsmöjligheten avgörande för priset. För åkermark menar Erik att är stödrätter är av stor betydelse för värdet. Rätten till stödrätter har genomgått en förändring gällande hur mycket stödrätter en viss åkermark har rätt till. Erik berättar att förändringarna precis har lagt sig eller håller på att lägga sig vilket gjort köpare osäkra på vilken storlek på stödrätter de kommer att kunna få ut på åkrarna. För skogsmark betonar Erik att skogens åldersklass har betydelse för värdet.

Utbud och efterfrågan har i Eriks mening självklart betydelse för prisbildningen på fastighetsmarknaden men på vilket sätt tycker han är svårt att precisera. Utbuden för jordbruksfastigheter är så pass litet att det är enkelt för en köpare att hålla koll på hela marknaden. I år har Erik sett en ökning i efterfrågan, vilket driver upp priserna. Han poängterar även att det finns en lokal efterfrågan, där behovet av mark ibland medför att priserna för mindre produktiv mark stiger. Som exempel tar han upp stora mjölkgårdar där behovet av spridningsmark för gödsel är stor. I sådana fall är inte markens avkastningsförmåga intressant vilket gör att sämre jord kan erläggas ett högre pris. Vackra vyer och natursköna fastigheter är faktorer med en stor efterfrågan vilka folk ofta betalar bra för.

4.2.4 Värderingsproblematik och framtiden på jordbruksfastighetsmarknaden

Det svåraste med värderingsarbetet är enligt Erik att det inte finns någon exakt vetenskap om hur processen ska gå till och att bedömningen i slutändan är väldigt subjektiv. Det slutgiltiga priset på en fastighet beror på vilka det är som bjuder, finns det en granne som är i behov av mark kan det tänkas att han är villig att betala mer för marken än den är värd. Ett annat problem är enligt Erik att det rör sig om stora summor pengar, vilket gör att några få procents felmarginal kan leda fram till betydande summor.

Både åkermark- och skogsmark är enligt Erik svårvärderade eftersom de idag är värda mer än avkastningsvärdet. Erik anser att det är svårt att sätta ett värde på åkermark i Östergötland pga de stora prisskillnaderna. Kring Vadstena exempelvis värderas åkermarken till 350 000 per ha medan det finns platser i länet med ett värde på endast 40- 50 000 per ha. Vidare menar Erik att värdet på åkermark är förknippat med olika bidrag, vilka nu efter utjämningen kan vara svåra att bedöma utfallet av. Enligt Erik är skogen på en fastighet ganska statisk. Att uppskatta framtida kostnader och intäkter är det svåra enligt honom vid värdering av skog. Viktigt att poängtera enligt Erik är att det är lika svårt för alla att sia om framtiden och ingen kan det egentligen bättre än någon annan, det är lika osäkert för alla. Erik menar att han omöjligt kan förutspå finanskriser eller sänkningar av virkespriser etc.

För jordbruksfastigheter anser Erik att det är svårare att hitta jämförelsematerial än vad det är för villafastigheter. Antalet gårdar som går till försäljning är relativt få samtidigt som olika gårdar är mindre likvärdiga än vad villor är i Eriks mening. Erik anser att det är svårare och mer osäkert att värdera en jordbruksfastighet. Jordbruksfastighetsmarknaden är relativt stabil och svänger inte lika snabbt som marknaden för industrifastigheter och bostadsrätter, vilket för jordbruksfastighetsmarknaden till en säkrare marknad. Eftersom jordbruksfastigheter har ett relativt litet antal jämförelsematerial skapas dock en viss osäkerhet i Eriks mening.

Om ett annat företag har en gård ute till försäljning är det inte ovanligt att potentiella köpare kommer till Erik för en värdering. Erik menar på att det inte alls är säkert att han kommer fram till samma värde. Det är omöjligt att svara på vem som har rätt. Den slutsats man kan dra är att vi har olika uppfattning. Vidare menar Erik på att om priset vid en försäljning skiljer sig från vad en värderare kommit fram till betyder inte det att värderingsmannen gjort ett dåligt jobb i Eriks mening. Han menar på att skillnaden snarare beror på okunskap hos köparen, köparen saknar oftast kunskap om vad fastigheten är värd. Eftersom det är en öppen marknad får en köpare bjuda vad den vill och köpa fastigheten till det pris den vill, vilket är oerhört svårt att veta på förhand.

Erik friskriver sig från osäkerheten i värderingen. Han berättar att kollegor till honom använder sig av osäkerhetsintervall vilket han själv inte riktigt ser vitsen med. Erik menar att om han hade satt ett osäkerhetsintervall på exempelvis 10 procent då vill köparen betala 10 procent mindre medan säljaren hävdar att fastigheten är värd 10 procent mer. Erik tycker att det ibland hade varit skönt med ett osäkerhetsintervall, men att han inte har valt att ha det. Han poängterar dock att han alltid muntligen framför att det finns en viss osäkerhet i det uppskattade värdet.

Framtiden på jordbruksfastighetsmarknaden är enligt Erik positiv. Eftersom mark är en begränsad resurs anser Erik att den alltid kommer vara värd pengar. Erik kommer återigen in på förändringen av stödrätter. Efter införandet av utjämningen för stödrätter har marknaden för åkermark varit oviss i Eriks mening. Erik menar på att det inom en snar framtid kommer att visa sig vilka konsekvenser utjämningen av stödrätter har medfört på marknaden.

5. Analys

I denna del kopplas empiri och teori samman i en analys för att besvara problemformuleringen och syftet med studien. Inledningsvis redogörs värderingsförfarandet och tillhörande värderingsmetoder för. Sedan förs en analys kring de värdepåverkande faktorerna.

5.1 Värdering och värderingsmetoder

På jordbruksfastighetsmarknaden överläts fastigheter av olika anledningar, vilket bland annat kan ske genom försäljning, gåva, arv eller testamente. Förutom vid överlåtelser förekommer värderingar av fastigheter även vid investeringsbeslut och kreditprövningar (Pagourtzi et al., 2003). Samtliga respondenter utför värderingar för liknande syften. Mats och Magnus utför värderingar främst inför försäljningar, men även inför ett generationsskifte eller banklån. Det vanligaste syftet för Erik är värderingar i samband med generationsskifte, men även värderingar inför försäljning eller kreditvärderingar förekommer.

Syftet att låta göra en värdering är enligt Johansson och Hult (2002) betydelsefullt ur värderingssynpunkt, eftersom det styr valet av metod. Syftet att låta genomföra en värdering har även visat sig ha betydelse vilken eller vilka modeller som används i praktiken. Mats menar på att det på hans arbetsplats talas om två typer av värderingar, en avkastningsbaserad och en baserad på jämförelseköp, vilka tillämpas beroende på vilket värde de är ute efter. Om syftet är att få fram ett marknadsvärde använder de främst prisstatistik medan en avkastningsvärdering görs i de fall en kalkyl på hur mycket något genererar önskas. Även Erik använder olika metoder beroende på syftet med värderingen och vad som avses värderas. Om syftet är att göra en marknadsvärdering använder sig Erik främst av ortprismetoden. Vidare menar Erik på att det i andra situationer kan vara mer lämpligt med en kalkyl och då använder han sig av olika avkastningsvärderingar. Förutom syftet menar Johansson och Hult (2002) att utfallet av en värdeuppskattning även beror på vem som utför värderingen. Erik menar att det inte är ovanligt att kunder kommer till honom för att få en värdering av en viss fastighet som är till salu. I dessa fall är det inte alls säkert att Erik kommer fram till samma värde som vid den tidigare bedömningen. Detta beror enligt Erik inte på att den första värderingen är felaktig utan på att olika personer har olika uppfattningar och det är omöjligt att avgöra vem som har rätt eller fel.

5.1.1 Värderingsprocessen

Vid värdering av jordbruksfastigheter inleds en process för att uppskatta fastighetens värde uttryckt i monetära termer, vanligen uppskattas det så kallade marknadsvärdet (Lorentz & Lütendorf, 2011). Marknadsvärdet är det pris jordbruksfastigheten sannolikt hade erlagts om det gick tillförsäljning idag på en fri och öppen marknad (Björklund & Ekvall, 2003). Det vanligaste förfarandet för Mats och Magnus är att uppskatta ett marknadsvärde inför en försäljning, då görs en enklare värdering baserad på ortprismetoden. Andra situationer kräver en mer genomgående och arbetad värdering.

Fich et. al (2008) fastslår att en enhetlig värderingsstandard inte kan utformas, däremot identifierar de fem olika steg en värderare bör genomgå för att minska risken för fel. Dessa steg kan jag se i såväl Mats, Magnus som i Erik´s arbete. Tillvägagångssättet vid värderingsprocessen har dock visat sig ske likartat i praktiken. Mats och Magnus delar upp värderingsarbetet i tre delar, dessa tre delar återfinns i inbördesordning även i Eriks arbetsprocess. Steg ett består av en ren datainsamling av grundförutsättningar och granskning av kartor. I steg två besöks fastigheten och ytterligare information tillkommer. I det sista

steget görs en bedömning av allt material. Olika delvärdena erläggs olika värden och ett sammanlagt värdeutlåtande görs.

Mats och Magnus delar upp den aktuella fastigheten i olika delar, precis som Lantbruksstyrelsen (1983) förespråkar. De olika delarna värderas var för sig med passande metod eller metoder och sedan görs en rimlighetsprövning och eventuell korrigerings av det sammanlagda värdet. Även Erik talar om olika delvärden, även om han inte uttryckligen berättar att han delar upp fastigheten framgår det att han värderar bostads- och andra byggnader för sig och jord- och skogsbruk för sig, vilka han sedan sammanställer i ett värdeutlåtande. Enligt Finch et al. (2008) är det viktigt att använda lämpliga metoder för att undvika fel och erhålla det mest sannolika värdet på fastigheten. Finch et al. (2008) poängterar även att värderingsprocessen bör avslutas med justeringar av värdet motsvarande ytterligare aspekter som inte ingår i de valda metoderna. Även enligt Lantbruksstyrelsen (1983) är en helhetsbedömning av fastigheten är viktig.

5.1.2 Due dilligence

För att minska risken för uppskattningsfel bör en due dilligence göras (Pettersson & Sevenius, 2000; Bing, 2008). Mats och Magnus anser dock inte att de utför en due dilligence process i det vardagliga värderingsarbetet. De kan dock se att det skulle kunna förekomma en due dilligence vid fastighetsvärdering i de fall jordbruksfastigheten ägs av ett aktiebolag och det är företaget som skall överlåtas. Erik arbetar däremot inte alls med due dilligence. I del 5.1.1 Värderingsprocessen kan vi utläsa hur respondenterna går tillväga vid värderingen av en jordbruksfastighet. Eftersom due dilligence processen innefattar olika undersökande processer kan den liknas med tankebanan vid respondenternas tillvägagångssätt. Enligt Pettersson och Sevenius (2000) är syftet med en due dilligence att fungera som beslutsunderlag genom en analytisk bedömning av ett visst objekt. Även Ejermark (2011) är inne på samma spår och menar på att från ett fastighetsperspektiv handlar due dilligence om att undersöka fastigheten från köparens perspektiv. Arbetet delas in i tre faser. 1: målföretaget identifieras och utvärderas efter köparens preferenser. 2: granskningsfasen. 3: rapportfasen, där avtal mellan köpare och säljare undertecknas (Pettersson & Sevenius, 2000). Dessa kan liknas vid de tre delar Mats och Magnus nämner samt Eriks tillvägagångssätt vid värderingsprocessen. Due dilligence avtalet mellan köpare och säljare kan likställas med det köpeavtal som skrivs under innan jordbruksfastigheten överlåts. Därmed kan alla respondenter anses arbeta med due dilligence.

5.1.3 Värderingsmetoder

ORTPRISMETODEN

Ortprismetoden är enligt Pagourtzi et al (2003) den mest användbara metoden. Enligt Finch et al. (2008) är ortprismetoden alltid att föredra när jämförelsematerial finns. För jordbruksfastigheter finns dock ett litet antal jämförelsefastigheter, vilket gör att rena ortprismetoder sällan förekommer vid värdering av jordbruksfastigheter (LMV-rapport, 2004; Lantbruksstyrelsen, 1983). Alla respondenter använder sig av ortprismetoden, för Mats och Magnus är det till och med den mest använda metoden, precis som teorin förespråkar. Vid tillämpandet av ortprismetoden beräknas marknadsvärdet med hjälp av prisstatistik för jämförbara fastigheter (Lundén, 2010; LMV-rapport, 2004). Mats belyser dock att det är viktigt att göra en rimlighetsbedömning. I vissa fall kan en jordbruksfastighet innehålla flera byggnader för exempelvis bostadsändamål och om enbart prisstatistik värderas medför det att värdet snabbt blir ganska högt. Mats och Magnus tillämpar mer en indirekt ortprismetod eftersom deras prisstatistik finns samlat i företaget och bygger på deras egna erfarenheter. Erik använder sig av den direkta ortprismetoden och för att finna prisstatistik väljer han noterade priser från ett relevant område och plockar bort avvikande fastigheter. Även Mats

och Magnus använder sig av prisstatistik från jämförbara fastigheter och kan därmed sägas tillämpa både den indirekta- och direkta ortprismetoden.

Pagourtzi et al. (2003) menar att det inte finns två identiska fastigheter, för att göra en fastighet jämförbar med en annan måste försäljningspriserna justeras. Vanliga nyckeltal för normeringen är: Nettokapitaliseringsmetod (driftnetto / köpeskilling), kr/kvm (köpeskilling / area) och K/T- tal (köpeskilling / taxeringsvärde). Erik använder sig av K/T-tal och kvadratmeter priser för normering av jämförelseobjekten. Mats och Magnus nämner inte normeringsmått som något de arbetar med.

DISKONTERINGSMETODEN

Gemensamt för diskonteringsmetoderna är enligt LMV-rapport (2004) avkastningsvärdet, vilket är nuvärdet av alla framtida nettoöverskott. Avkastningsvärdet används främst vid fastighetsvärdering för avkastningsbärande fastigheter, vilket jordbruksfastigheter tillhör (LMV-rapport, 2004). Mats, Magnus och Erik använder sig av avkastningsvärderingar främst vid skogsvärdering. Mats och Magnus anser dock inte att beräkningen är helt tillförlitlig eftersom alla avkastningsvärderingar till viss del tar hänsyn till hur duktig ägaren eller företaget är på att bedriva verksamheten. Erik anser att avkastningsvärdet och avkastningspotentialen som metoden beräknar är av stor betydelse för värdet på skog.

En annan situation där Mats och Magnus anser att avkastningsvärdering är lämplig är vid beräkning av hur mycket inbetalningar som behövs för att betala en investering. Enligt Brealy et al. (2014) eftersträvas investeringar med ett positivt nettonuvärde. För att beräkna en investeringslönsamhet diskonteras framtida in- och utbetalningar till värderingstidpunkten och är de större än grundinvesteringen förekommer lönsamhet (Brealy et al., 2014). Även Erik kan tyckas göra liknande beräkningar i sitt arbete med värderingssnuran. Med hjälp av värderingssnuran kan intäkter och kostnader förknippade med en skog beräknas för en viss tidsperiod, vilket är en form av kassaflödesanalys. Kassaflödesmetoden är enligt Brealey et al. (2014) en form av diskonteringsmetod med utgångspunkt i förväntade framtida in- och utbetalningar, vilka diskonteras till värderingstillfället.

BESTÅNDSMETODEN

Samtliga respondenter använder sig av beståndsmetoden vid värdering av skog. För beräkningen av skogens värde använder de sig av ett datorprogram. Datorprogrammet är tillsynes lika och tillvägagångssättet går ut på att beräkna den framtida avkastningen och diskontera den för all framtid. Enligt lantmäteriverket (u.å.) beräknas skogens avkastningsvärde genom diskontering av förväntade kostnader och intäkter för den aktuella fastigheten. Förutom avkastningsvärdet är marknadsvärdet även beroende av marknadsmässiga faktorer (Lantmäteriverket, u.å.). Dessa marknadsmässiga faktorer tar Mats, Magnus och Erik hänsyn till i programmet då de bland annat matar in virkespriser och information från skogsbruksplanen.

PRODUKTIONSKOSTNADSMETODEN

Värdet på ekonomibyggnader beräknas enligt Lantbruksstyrelsen (1983) vanligen genom ett ekonomiskt nuvärde, vilket bestäms utifrån faktiska återuppbyggnadskostnader för ekonomibyggnaden. Enligt Pagourtzi et al. (2008) används produktionskostnadsmetoden i de fall värderingsobjektet är av så pass speciell karaktär att jämförelseobjekt är omöjligt att finna. Erik använder sig av en produktionskostnadsmetod i de fall fastigheten har en relativt nybyggd ekonomibyggnad. Tillsammans med en affärsrådgivare beräknar han då vad det skulle kosta att uppföra byggnaden idag, sedan skrivs värdet ned till ett rimligt värde. Att Erik väljer att använda produktionskostnaden som riktvärde är lämpligt eftersom Bejrums och

Lundström (1986) menar att fastighetens värde såväl kan under- som överstiga produktionskostnaden. Då återuppbyggnadskostnaden minskas med hänsyn till rådande värdeminskning erhålls enligt Lantbruksstyrelsen (1983) ett ekonomiskt nuvärde. Marknadspriset motsvaras enligt Pagourtzi et.al (2003) av den justerade kostnaden för återuppbyggandet samt värdet på tomtmarken. Mats och Magnus nämner inte produktionskostnadsmetoden som en metod de använder sig av. Däremot är de inne och nosar på ämnet när de talar om ekonomibyggnader. Magnus menar att det nuvarande värdet av en ekonomibyggnad vanligen är betydligt lägre än vad det kostat att uppföra anläggningen. Anledningen menar han är det begränsade användningsområdet, i hans mening har eventuella alternativa användningsområden stor betydelse för andrahandsvärdet. Eller som Magnus uttryckte sig: *"En investering av en maskinhall har exempelvis ett högre andrahandsvärde än en investering av motsvarande summa för ett djurstall, då maskinhallen har betydligt fler användningsområden"* (personligkommunikation, 2015).

5.2 Prispåverkande faktorer på jordbruksfastighetsmarknaden

5.2.1 Fastighetsanknutna faktorer

Mats och Magnus anser att läget har störst betydelse, men även känslan på gården är viktig. Även Erik anser att läget är viktigt, då främst närhet till större orter eller industrier. Enligt LMV-rapport (2004) är läget den mest betydelsefulla faktorn följt av storleken. Viktigt är dock att ett tillfredställande läge kan ha olika innebörd beroende på fastighetens inriktning. För en skogsdominerande fastighet är läget exempelvis inte lika betydelsefullt menar Mats, eftersom det oftast inte är ett problem att äga skog en bit bort. För jordbruksmark är däremot läget av större betydelse, eftersom bönder eftersträvar mark i närheten då det är svårt att förflytta maskiner och dyl vid brukandet av marken.

Unikt för jordbruksfastigheter är den faktiska avkastningspotentialen (LMV-rapport, 2004). Alla respondenter är överens om att kvaliteten på jorden och/eller skogen och dess avkastningsförmåga är av stor betydelse för jordbruksfastighetens värde. Jordbruksverket (2012:17) anser att jordbrukets lönsamhet är centralt vid värdebedömningar, då främst markens bördighet. Ett bra mått på jordens bördighet är den faktiska avkastningen av spannmål per hektar. Mats och Magnus anser vidare att skog är mindre konjunkturkänsligt och att det är för kortsiktigt att tänka att skogsvärdet sjunker enbart för att virkespriserna är låga. Jordbruksmarken däremot är mer priskänslig eftersom den skördas varje år och ger en årlig inbetalning.

5.2.2 Omvärldsanknutna faktorer

Enligt teorin finns en rad olika faktorer som på ett eller annat sätt påverkar priset för en jordbruksfastighet. Mats och Magnus nämner att diverse olika politiska beslut också har inverkan på prisbildningen, men att påverkan sker långsamt och därför inte direkt kan hänföras till en jordbruksfastighets värde. Två variabler kommer på tal av samtliga respondenter, vilka är räntenivå och gårdsstöd.

Räntenivån är avgörande för hur mycket en köpare har råd att låna. Fregert och Jonung (2005) menar att räntan är en av de största posterna vid fastighetsköp. Mats och Magnus anser att räntenivån är betydelsefull för prisbildningen på jordbruksfastighetsmarknaden eftersom en låg ränta medför en ökad vilja att låna. Erik menar däremot att den låga räntan ökar köpsuget överlag vilket gör att effekten på jordbruksfastigheter är låg eller obefintlig. Mats och Magnus är alltså överens om att räntan är viktig medan Erik inte tycker att räntan har någon större inverkan på jordbruksfastighetens värde.

En annan omvärldsanknuten faktor samtliga respondenter nämner är gårdsstödet. Vissa jordbruksfastigheter har rätt till ett ekonomiskt gårdsstöd kopplat till arealen brukningsbarmark (Jordbruksverket, 2012:17). Magnus framhåller att införandet av gårdsstödet 1994 medförde att priserna för jordbruksfastigheter steg. Idag tror han dock inte att förändringar i gårdsstödet har betydelse för jordbruksfastighetens värde, vilket Mats också anser. Erik däremot är av en annan uppfattning då han tycker att gårdsstödet har stor betydelse. En undersökning från Jordbruksverket (2012:17) stödjer Eriks antagande då den visar att en kommun med en procent högre gårdsstöd i genomsnitt har 0,6 procent högre priser på jordbruksfastigheterna. I dagsläget pågår det strukturförändringar för stöden förknippade med jordbruksfastigheter, bland annat kommer gårdsstödet halveras i värde (Jordbruksverket, u.å.). Vilken effekt detta har på värdet av jordbruksfastigheter får framtiden utvisa.

5.2.3 Marknadsanknutna faktorer

Prisbildningsprocessen på jordbruksfastighetsmarknaden utgörs enligt Fregert och Jonung (2005) i grund och botten av kombinationen mellan utbud och efterfrågan. Utbudet på fastighetsmarknaden är dock enligt LMV-rapport (2004) på kort och medelfristig sikt konstant, vilket medför att efterfrågan kan tyckas styra prisbildningen. Ingen av respondenterna nämner heller utbudet som en prispåverkande faktor. Mats och Magnus anser att efterfrågan på jordbruksfastigheter kan delas upp på två marknader. Den lokala marknaden och marknaden utanför den lokala, där den lokala marknaden har störst inflytande på försäljningspriserna för jordbruksfastigheter. Priserna är enligt dem högre i områden med "starka" bönder där köpsuget efter mark är stor och konkurrensen hård. Även Erik framhåller betydelsen av den lokala marknaden, enligt honom förekommer det även att mindre produktiv mark erlaggs ett högt värde på grund av att efterfrågan på mark i ett visst område kan vara stor. Jordbruksverket (2012:17) menar att konkurrenskraften om mark i områden där jordbruket bedrivs storskaligt tenderar att driva upp betalningsviljan för ytterligare hektar mark vilket driver upp priserna för jordbruksfastigheter.

5.3 Värderingsproblematik och framtiden på jordbruksfastighetsmarknaden

Enligt Erik är det svåraste med värderingsarbetet att det inte finns någon exakt vetenskap om hur processen ska gå till och att bedömningen i slutändan är väldigt subjektiv. Enligt Finch et al. (2008) finns det ingen exakt vetenskap och definitionen på begreppet värde eller en metod för hur en värdering av fastigheter ska gå till. Varje fastighet är unik och även om det finns vissa faktorer som styr prisbildningen kan samma faktor påverka priset på avvikande sätt för olika fastigheter (Finch et al., 2008).

Enligt Björklund och Ekwall (2003) är alla typer av värderingar förknippade med osäkerhet eftersom de bygger på antaganden om framtida nyttor och en värdering kan aldrig bli 100 procent tillförlitlig. Huruvida jordbruksfastigheter är förknippade med större osäkerhet än värdering av andra fastigheter råder det olika uppfattning om bland respondenterna. Mats och Magnus anser inte att det finns en större osäkerhet förknippad med jordbruksfastigheter medan Erik anser motsatsen. Respondenterna är dock överens om att det för jordbruksfastigheter finns färre antal jämförelsematerial och att fastigheterna är mer individuella och olika. Detta gör att det är svårt att finna jämförelsematerial vid tillämpandet av ortprismetoden. Även LMV-rapport (2004) beskriver att det är svårt att finna jämförelsematerial för jordbruksfastigheter eftersom det sker få försäljningar.

Prisbildningen på alla marknader styrs av betalningsviljan, vad människan vill ha och hur mycket denne är beredd att betala för att erhålla denna specifika önskan (Fregert & Jonung, 2005). Såväl Mats och Magnus som Erik framhåller att det idag betalas mer för skog än vad den avkastar. Detta förklarar respondenterna med mervärden och övervärden, vilket tycks

uttrycka samma sak. Mervärden kan enligt Mats och Magnus vara att känslan att äga mark är stor, det finns bara ett visst antal fastigheter samtidigt som spekulationer finns att virkespriser är på väg upp. Erik anser även att det han kallar övervärdet kan förklaras av att viljan att äga mark är stor. Vidare poängterar Erik även att intresset för jakt och fiske är stort, vilket också driver upp priserna. Sådana faktorer är enligt Jordbruksverket (2012:17) svåra eller omöjliga att mäta ur ekonomisk data, vilket medför att subjektiva bedömningar måste göras.

En annan svårighet samtliga respondenter är överens om är svårigheten att uppskatta framtida värden. Grubbström och Lundquist (2005) menar att svårigheten att bedöma framtida betalningsströmmar ökar med tiden. För att ta hänsyn till denna osäkerhet menar de att kalkylräntan kan användas, då kalkylräntan medför att de framtida betalningarna ges en rättvisande vikt (Grubbström & Lundquist, 2005). Respondenterna menar dock på att det inte finns ett annat sätt att göra på och Erik anser att det är lika svårt för alla.

Alla respondenter är överens om att det i förväg kan vara svårt att bedöma om en budgivning drar iväg prismässigt. Mats menar att även om en fastighet marknadsmässigt är värt en viss summa kan det finnas två potentiella köpare med obegränsad ekonomi som är beredda att betala nästan vad som helst för just den aktuella fastigheten. Även Erik belyser denna problematik och menar att det slutgiltiga priset på en fastighet beror på tillfälligheter, vilka det är som bjuder. Enligt Johansson och Hult (2002) är det köparen och säljaren som påverkar det slutliga värdet. En köpare är kanske intresserad av just en specifik fastigheten, köparens resurser kan då vara avgörande för det slutgiltiga värdet.

5.3.1 Osäkerhetsintervall

Enligt Pagourtzi et al. (2003) går det inte att undvika en viss osäkerhet i värderingsarbetet och denna risk bör anges vid alla värderingar. Ett osäkerhetsintervall på +/- 5-10 procent av värdet på en fastighet är brukligt (Pagourtzi et al., 2003). Crosby et al. (1998) har forskat på osäkerheten i fastighetsvärderingen, vilket visar att två tredjedelar av alla värderingar hamnar inom tio procent felmarginal från det faktiska försäljningspriset. Varken Mats, Magnus eller Erik arbetar med osäkerhetsintervall, eftersom de inte ser nyttan med det då de flesta är medvetna om att det inte går att göra en exakt beräkning av värdet. Mats och Magnus anser sig ha en bra grund att stå på med den sparade prisstatistiken i företaget samtidigt som de är säkra på sina värderingar. Mats och Magnus arbetar däremot i vissa fall med riskfaktorer. De använder riskfaktorer vid prognoser om framtida inbetalningar eller om fastigheten är förknippad med en framtida utgift för att kunna bruka fastigheten. I dessa fall måste en riskfaktor läggas till som reducerar värdet på fastigheten. Storleken på riskfaktorerna arbetar Mats och Magnus fram vid varje förekommande fall baserat på egna erfarenheter och rådfrågning av kollegor.

5.3.2 Framtiden på jordbruksfastighetsmarknaden

Enligt Mats kommer värdet på mark vara stabilt så länge räntan är låg. Vidare menar han att bankerna idag har blivit hårdare och tittar mer på avkastning och lönsamhet i jordbruksföretagen, en trend han tror kommer fortsätta. Framtiden på jordbruksfastighetsmarknaden är enligt Erik positiv. Eftersom mark är en begränsad resurs anser Erik att den alltid kommer vara värd pengar.

6. Slutsatser och diskussion

I detta kapitel presenteras uppsatsens slutsatser och problemformuleringen besvaras. Kapitlet inleds med en kort redogörelse kring studiens begränsningar. Avslutningsvis presenteras uppsatsens bidrag och förslag till vidare forskning ges.

6.1 Slutsatser

Studien baseras på en kvalitativ metod där besöksintervjuer med tre stycken fastighetsvärderare genomförts. Vid intervjutillfällena framkom det hur respondenterna resonerar kring värdering av jordbruksfastigheter. Intervjutillfällena gav mycket relevant information om hur respektive respondent ser på värdering av jordbruksfastigheter. Eftersom studien är baserad på just deras åsikter kommer denna studie inte mynna ut i en absolut sanning och resultaten är heller inte generaliserbara för hela jordbruksfastighetsmarknaden. Jag tycker dock det är viktigt att återigen påpeka att mitt syfte heller inte har varit att finna regelbundenheter och absoluta svar. Resultaten i studien är endast en inblick av hur det kan se ut i praktiken. Slutsatserna hade kunnat se helt annorlunda ut om jag valt att intervjua andra respondenter. Jag vill dock framhäva det faktum att samtliga respondenter oftast hade liknande åsikter och tankar, vilket stärker slutsatserna i studien. Hade jag fått helt skilda svar från respondenterna hade det varit svårt att dra de slutsatser jag gjort. Jag har i denna studien kommit fram till följande slutsatser:

- Det finns inget enhetligt tillvägagångssätt vid värdering av jordbruksfastigheter
- Syftet med värderingen styr valet av värderingsmetod/er
- Vem som utför värderingen har betydelse
- Kunskap om och ett genuint intresse för jordbruksfastigheter krävs för rättvisa bedömningar
- Hur mycket en jordbruksfastighet säljs för stämmer sällan med det uppskattade värdet

Det finns inget enhetligt tillvägagångssätt vid värdering av jordbruksfastigheter

Alla jordbruksfastigheter är unika av sitt slag och har så pass olika sammansättning, vilket gör att det inte finns en enhetlig värderingsstandard. En jordbruksfastighet innehåller olika delar av så pass olika karaktär att de lämpligen särskiljs och värderas var för sig innan en helhetsbedömning görs. Det har dock i studien påvisats att värderingsarbetet kan delas upp i tre steg. Arbetet inleds med en datainsamling där grundförutsättningar och kartor studeras. I steg två görs ett besök på fastigheten där ytterligare information framkommer och värderingsmannen får chans att studera fastigheten i verkligheten. I det sista steget görs en bedömning av fastighetens olika delar och deras värde med hjälp av lämpliga modeller och metoder.

Syftet med värderingen styr valet av värderingsmetod/er

Syftet att låta värdera en jordbruksfastighet har visat sig ha betydelse för vilka metoder och modeller som används. Olika metoder och modeller tar hänsyn till olika saker vilket givetvis påverkar värdet. I studien har jag kunnat identifiera två typer av värderingssituationer. En då en marknadsvärdering önskas och en där en kalkyl eller lönsamhetsbedömning eftersträvas. I de fall en marknadsvärdering görs är syftet vanligen att jordbruksfastigheten skall värderas inför en försäljning, då görs en mer översiktlig värdering, oftast med hjälp av ortprismetoden. I andra värderingssituationer krävs en mer genomarbetad värdering exempelvis vid arv eller överlåtelse inom familjen. För kalkyler och lönsamhetsbedömningar genomförs olika former av avkastningsbaserade värderingar, såsom kassaflödesanalys. Jag tror anledningen att en mer översiktlig värdering görs inför en försäljning är för att få ett riktmärke för utgångspriset, vad jordbruksfastigheten slutligen säljs för regleras av efterfrågan och av hur mycket en köpare är

villig att betala. Det är alltså marknaden som bestämmer värdet. I de fall jordbruksfastigheten inte skall ut på försäljning krävs av naturliga skäl en mer genomarbetad värdering och uppskattning av vad marknaden anser fastigheten vara värd vid just det tillfället.

Vem som utför värderingen har betydelse

En värderare bör alltid vara konsekvent i sina antaganden, men oavsett vilka modeller och metoder som används kommer det alltid finnas potential för felbedömningar. Det slutgiltiga värdet har visat sig bero på vem som utför värderingen. Detta kan till viss del förklaras av att olika personer värdesätter saker och ting annorlunda och fokuserar på olika saker. Om två värderare kommer fram till olika värdeuppskattningar av samma jordbruksfastighet går det inte att säga att den ena har mer rätt än den andra.

Kunskap om och ett genuint intresse för jordbruksfastigheter krävs för rättvisa bedömningar

I och med att alla jordbruksfastigheter har så pass olika sammansättningar och unika särdrag krävs en lång vana och yrkeskompetens. Samtliga respondenter har förutom fastighetsmäklarlicens även ytterligare utbildning kopplat till jordbruk. En annan intressant sak jag anser är av stor vikt att belysa är att samtliga respondenter äger fastigheter med antingen skog eller lantbruk. Jag tror inte att vem som helst kan sätta sig in i jordbruksmarknaden utan ett genuint eller eget intresse. Årligen sker förändringar gällande exempelvis jordbruksstöd och andra jordbruksrelaterade förmåner och utvecklingen går framåt. Det gäller för en jordbruksvärderare att hela tiden hålla sig uppdaterad på marknaden samtidigt som alla delar i en jordbruksfastighet är så unika. Det gäller verkligen att ha vetskap om minsta detalj och kunna se möjligheter respektive hinder med dessa och att förstå hur en bonde tänker. Eftersom jag är gift med en bonde har jag många gånger fått höra att vara en bonde är ett speciellt sätt att leva på. Vem som helst kan med andra ord inte värdera en jordbruksfastighet i min mening, det krävs ett intresse för att kunna göra rättvisa bedömningar.

Hur mycket en jordbruksfastighet säljs för stämmer sällan med det uppskattade värdet
Studien har påvisat att det i förväg kan vara svårt att uppskatta vad en jordbruksfastighet säljs för, dvs det slutgiltiga värdet. I en försäljningssituation finns det faktorer utifrån som kan göra att en försäljning drar iväg pris mässigt eller att intresset är så litet att priset inte alls kommer upp till det marknadsmässiga värdet på jordbruksfastigheten. För jordbruksfastigheter har intresset hos den lokala marknaden visat sig ha stort inflytande. I slutändan är det ändå marknaden som bestämmer och sätter ett värde på vad en specifik jordbruksfastighet är värd vid just den tidpunkten och under de förutsättningar som råder.

6.2 Lärdomar av studien

Resultaten i sig i denna studie är varken revolutionerande eller speciellt överraskande i sig, något som dock inte gör dem ointressanta. Det faktum att det inte finns en enhetlig värderingsstandard är känt sedan tidigare men jag tycker att min studie ändå kan visa på att det finns ett väl etablerat tillvägagångssätt och praxis i branchen. Det har varit intressant att se att det finns en tydlig och väl utformad praxis för värdering av jordbruksfastigheter. Resultaten i studien är förutom att de är intressanta användbara för jämförelser av utvecklingen i framtiden på jordbruksfastighetsmarknaden.

6.3 Förslag till fortsatt forskning

6.3.1 Stödrätternas betydelse för värdet på en jordbruksfastighet

Under intervjuerna framkom att det i dagsläget pågår en utjämning av stödrätter förknippade med åkermark på en jordbruksfastighet. När denna utjämning lagt sig skulle det vara intressant att undersöka om denna förändring har haft någon inverkan på prisbildningen för jordbruksfastigheter. Ett förslag på problemformulering skulle kunna vara: "*Vilken inverkan har utjämningen av stödrätterna haft för prisbildningen på marknaden för jordbruksfastigheter?*".

6.3.2 Köparens preferenser

I arbetet med denna studie framkom det att priset på fastigheter i grunden beror på hur mycket en köpare är villig att betala för en viss fastighet. Hur mycket en köpare är villig att betala för en viss fastighet är svårt att på förhand förutspå och det beror till viss del på tillfälligheter. Enligt min mening finns det därför ett intresse att på ett närmare plan studera vad som styr betalningsviljan hos en fastighetsköpare. En tänkbar problemformulering skulle kunna vara: "*På vilket sätt styrs betalningsviljan hos en potentiell köpare av en viss fastighet?*".

7. Källor

- Andersson, G. (2008). *Kalkyler som beslutsunderlag- kalkylering och ekonomistyrning*. (6:1 uppl.). Lund: Göran Andersson och Studentlitteratur AB
- Ax, C., Johansson, C., Kullvén, H. (2009). *Den nya ekonomistyrningen*. (4:2 uppl.). Malmö: Författarna och Liber AB
- Bejrums, H., Lundström, S. (1986). *Fastighetsekonomi, hyresfastigheter - diagnos, prognos, värdering*. Stockholm: VM fastighetsekonomer
- Bing, G. (2008). *Due Diligence- Planing, Quistions, Issues*. Westport: Praeger Publishers
- Björklund, K. (red), Ekwall, Å. (2003). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt. Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Fastighetsnytt förlag AB
- BLinfo. (u.å.). *Lantbruksenhet*. Hämtad 11 februari, 2015, från: http://www.blinfo.se/ordlista/2013/9/lantbruksenhet__6833
- Brealey, R., Myers, S., & Allen, F. (2013) *Principles of Corporate Finance*, Global edition, New York: Mc Graw-Hill/Irwin.
- Crosby, N., Lavers, A., Myrdoch, J. (2008). Property Valuations: The Role of the Margin of Error Test in Establishing Negligence. *University of Western Australia Law Review* 156, 27(2), 156 - 202. ELEKTRONISK VERISION: <http://www.austlii.edu.au/au/journals/UWALawRw/1998/3.html>
- Drake, L. (1999). The Swedish agricultural landscape - economic characteristics, valuations and policy options. *International Journal of Social Economics*, 26 (7/8/9), 1042-1060. Doi: 10.1108/03068299910245813 ELEKTRONISK VERISION: <http://www.emeraldinsight.com/doi/abs/10.1108/03068299910245813>
- Economic. (u.å.). *Nuvärde, vad är nuvärde?* Hämtad 11 februari, 2015, från: <https://www.economic.se/bokforingsprogram/ordlista/nuvaerde>
- Edkalkyl. (u.å.). *Kalkylmodeller*. Hämtad 16 februari, 2015, från: <http://www.edkalkyl.se/kalkylmodeller.html>
- Ejermark, A. (2011). *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB.
- Eriksson, L-E. (1995). *Fastighetsvärdering. -Grundläggande teori*. Solna: Mäklarsamfundet Utbildning
- Fastighetstaxeringslagen (SFS 1979:1152).
- Finch, J-H., Jones, T-L., Weeks, H-J. (2008). Business: Real estate industry. *Appraisal Journal*, 76(3), ELEKTRONISK VERISION: <http://www.freepatentsonline.com/article/Appraisal-Journal/184592881.html>
- Fregert, K., Jonung, L. (2005). *Makroekonomi. Teori, politik och institutioner*. (2 uppl.). Lund: Studentlitteratur

- Grubbström, R-W., Lundquist, J. (2005). *Investering och finansiering- metodik och tillämpningar*.(2 uppl.). Linköping: Författarna och Academia Adacta AB
- Gröning, L. (2015). *Svenskt jordbruk framstår som en sorglig historia*. Hämtad 25 september, 2015, från: <http://www.expressen.se/kronikorer/lotta-groning/svenskt-jordbruk-framstar-somen-sorglig-historia/>
- Hillert, S. (red), Jensen, U.(red) (1997). *Bostadsrättensvärde. Kreditsrättsliga studier*. Uppsala: institutet för fastighetsrättslig forskning och Istus förlag AB
- Isacson, P. (2006). *Bostadsrättsboken*. Stockholm: Svenska förlaget liv och ledarskap AB
- Högberg, R. (2013). *Många bönder kan tvingas lägga ner*. Hämtad 25 september, 2015, från: <http://avestatidning.com/nyheter/1.2185541-manga-bonder-kan-tvingas-lagga-ner>
- Jacobsen, D.I. (2002). *Vad, hur och varför? Om metodval i företagsekonomi och andra samhällsvetenskapliga ämnen*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Johansson, S-E. & Hult, M. (2002) *Köpa och sälja företag*. Stockholm: Industrilitteratur.
- Jordabalken (SFS 1970:994).
- Jordbruksverket. (u.a.). *Jordbrukarstöd*. Hämtad 2 augusti,2015, från: <http://www.jordbruksverket.se/amnesomraden/stod/jordbrukarstod.4.53b6e8e714255ed1fcc71bd.html>
- Jordbruksverket. (2006). . *Priser på jordbruksmark 2005* . Hämtad 2 februari, 2015, från: <http://www.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/Amnesomraden/Statistik,%20fakta/Priser%20och%20prisindex/JO38/JO38SM0601/JO38SM0601.pdf>
- Jordbruksverket (2012:17). Vilka faktorer bestämmer priset på jordbruksmark?
ELEKTRONISK VERISION:
http://www.jordbruksverket.se/download/18.50fac94e137b680908480002043/1370040405916/Ra+12_17+Priset+p%C3%A5+jordbruksmark_A4_w.pdf
- Jordbruksverket. (2015). *Utbetalning av gårdsstöd*. Hämtad 3 augusti, 2015, från: <http://www.jordbruksverket.se/amnesomraden/stod/jordbrukarstod/gardsstod/utbetalning.4.37b3087414bbbcfc9dbe7829.html>
- Jordbruksverket. (2015). *CAP- Den gemensamma jordbrukspolitiken*. Hämtad 20 juli ,2015, från:<http://www.jordbruksverket.se/amnesomraden/handel/allmantomhandelsochjordbrukspolitik/capdengemensammajordbrukspolitiken.4.6beab0f111fb74e78a78000936.html>
- Kvale, S., Brinkmann, S. (2009). *Den kvalitativa forskningsintervju*. Lund: Studentlitteratur AB
- Lantbruksstyrelsen (1983). *Värdering av lantbruksfastigheter: Lantbruksstyrelsens allmänna råd 1983:1*. Stockholm: Liber AB
- Lantmäteriverket (2005). *Fastighetsvärdering - Grundläggande teori och praktisk värdering*. Solna: Mäklarsamfundet
- Lantmäteriverket. (u.å.). *beståndsmetoden för skogsvärdering*. Hämtad 22 april ,2015. från: <https://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/andra-fastighet/vardering/bmwin1.pdf>

Larsson, V., Lindberg, S. (2010). *Fastighetsvärdering: - processen att fastställa ett marknadsvärde* (Kandidatuppsats). Gävle: Avdelningen för ekonomi, Högskolan i Gävle. Tillgänglig: <http://hig.diva-portal.org/smash/get/diva2:326500/FULLTEXT01.pdf>

Lin, T.C., Chang, H.Y. (2011). How do appraisers absorb market information in property valuation?: Some experimental evidence. *Property Management*, 30 (2),190-206. doi:10.1108/0263747121121342. ELEKTRONISK VERISION <http://search.proquest.com.ezproxy.bib.hh.se/docview/971672825/fulltextPDF?accountid=11261>

Lorenz, D., Lütendorf, T. (2011). Sustainability and property valuation: Systematisation of existing approaches and recommendations for future action. *Journal of Property Investment & Finance*, 29(6), 644-676. Doi: 10.1108/14635781111171797. ELEKTRONISK VERISION: <http://search.proquest.com.ezproxy.bib.hh.se/docview/895355600#center>

Lundén, B. (2010). *Fastighetsjuridik. Praktisk handbok.*(3 uppl.). Näsvisen: Björn Lundén information AB

LMV-rapport 2004:3. Fastighetsvärdering. Grundläggande teori och praktisk värdering. Gävle och Solna: Lantmäteriverket och mäklarsamfundet

LMV-Rapport 2010:8. Fastighetsvärdering. Grundläggande teori och praktisk värdering. Gävle och Solna: Lantmäteriverket och mäklarsamfundet

Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T., & French, N. (2003). Real estate appraisal: a review of valuation methods. *Journal of Property Investment & Finance*, 21 (4), 383-401. Doi: 10.1108/14635780310483656 ELEKTRONISKVERISION: <http://www.emeraldinsight.com/doi/abs/10.1108/14635780310483656>

Pettersson, C., Sevenius, R. (2000). Due diligence en allt viktigare process - men inte någon fastställd standard. *Balans*, 10, 30 - 34. ELEKTRONISK VERISION: <http://media.sevenius.se/2013/12/DUED.pdf>

Riksdagen. (2002). *Jordbrukets betydelse*. Hämtad 2 februari, 2015, från: http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Forslag/Motioner/Jordbrukets-betydelse-_GQ02MJ487/?text=true

SCB. (2012). *Fastighetsprisstatistik 2012 - Småhus, hyreshus, industrifastigheter och lantbruk*. Hämtad 4 januari, 2015, från: http://www.scb.se/Statistik/BO/BO0501/2012A01/BO0501_2012A01_SM_BO41SM1301.pdf

SCB. (2012). Sveriges officiella statistiska meddelanden. JO18 SM 1201. Höstsådda arealer 2012.

SCB. (2015). *Allmän fastighetstaxering för lantbruk, taxeringsenheter med uppgift om areal efter år, oregelb*. Hämtad 7 maj, 2015, från: http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0601__BO0601E/ArealAntLant/table/tableViewLayout1/?rxid=3a30bc58-b290-475f-a8f7-ddaeb26d77c2

Svenskfast. (2014). *Lantbruksfastigheter*. Hämtad 11 februari, 2015, från: <http://www.svenskfast.se/hitta-maklare/lantbruksfastigheter/>

Villaägarna. (u.å.). *Vad är taxeringsvärde?* Hämtad 4 februari, 2015, från:
<http://www.villaagarna.se/om-villaagarna/fakta-om/Vad-ar-taxeringsvarde/>

BILAGA 1

INTERVJUVUNDERLAG

1) INLEDANDE INFORMATION

Företagsrelaterad information:

a- Namn:

b- Ålder:

c- Bakgrund och utbildning:

d- Antal år i företaget/branschen samt befattningar:

e- Kort beskrivning av företaget:

f- Vilken typ av fastigheter dominerar er/din sysselsättning?

g- I vilket syfte genomför ni/du värderingar?

2) VÄRDERING OCH VÄRDERINGSMETODER

a- Beskriv hur går du till väga vid en värdering?

- Ge gärna ett konkret exempel.

- Använder du en metod eller flera olika? Vilka..

- Hur kommer det sig att du gör på det sättet?

- Vilka förberedelser görs innan en värdering?

- På vilket sätt avslutas en värdering?

- Arbetar du med due dilligence? om ja på vilket sätt.

b- Har du alltid gjort på samma sätt? Varför/varför inte?

c- Anser du att det finns olika situationer då vissa metoder är mer användbara än andra?

d- Hur går du tillväga för att uppskatta framtida kostnader och intäkter?

e- På vilket sätt skiljer sig värdering av jordbruksfastigheter gentemot värdering av fastigheter för enbart bostadsändamål/ småhus?

3) PRISPÅVERKAN PÅ FASTIGHESMARKNADEN

a- Vad anser du är de största prispåverkande faktorerna vid värdering av jordbruksfastigheter och på vilket sätt sker påverkan?

b- Vilka prispåverkade faktorer utanför den specifika fastigheten tar du hänsyn till och hur påverkar de värderingen?

c- Hur går du tillväga för att uppskatta värdet av fastighetsspecifika egenskaper och vilka är mest betydelsefulla enligt dig?

d- Hur tror du utbud och efterfrågan påverkar prisbildningen på fastighetsmarknaden?

4) VÄRDERINGSPROBLEMATIK OCH AVSLUTANDE FRÅGOR

a- Vilken problematik anser du är förknippad med värdering av jordbruksfastigheter?

b- Hur tar du hänsyn till osäkerheten vid en värdering?

c- Anser du att värdering av jordbruksfastigheter är förknippade med större osäkerhet, varför/varför inte?

d- Vad är din uppfattning om marknadens utveckling de kommande åren?

Emma Foxner



Besöksadress: Kristian IV:s väg 3
Postadress: Box 823, 301 18 Halmstad
Telefon: 035-16 71 00
E-mail: registrator@hh.se
www.hh.se