



## **Regler**

### **för**

## **värdering vid avyttring och förvärv av fast egendom för Solentuna kommun och kommunens bolagskoncern**

Antagna av fullmäktige 2018-05-17, § 66, Dnr 2017/0271 KS-15

### **Tillämpningsområde**

Dessa regler ska tillämpas avseende värdering vid avyttring och förvärv av fast egendom inklusive tomträtter. Reglerna gäller endast vid frivilliga överenskommelser och inte då annan lagstiftning träder in. Vidare ska dessa regler endast tillämpas vid affärer mellan kommunen eller kommunens helägda bolag och externa parter. Reglerna undantar således interna affärer mellan kommunen och kommunens helägda bolag samt mellan dessa bolag.

### **Syfte**

Syftet med dessa regler är att säkerställa att fast egendom avyttras eller förvärvas till marknadspris samt för att säkerställa en likabehandling för alla aktörer.

Marknadspris ska alltid tillämpas, såvida inte särskild lagstiftning eller av kommunen antagna riktlinjer föreskriver annat. Marknadspriset kan påverkas av givna förutsättningar i det enskilda fallet, så som exempelvis kvalitets- och gestaltningskrav vid markförsäljning.

### **Värderingsprinciper**

För att säkerställa marknadspris ska följande principer tillämpas vid avyttring och förvärv.

Utgångspunkten är att det alltid ska göras en värdering inför en avyttring eller ett förvärv. Värderingar syftar till att bedöma det mest sannolika priset vid försäljningen i konkurrens på en öppen marknad. Undantag till att ta fram en extern värdering kan vara om det internt bedöms finnas tillräckligt god kunskap om marknadsläget. De resurser som läggs på en värdering bör stå i rimlig proportion till objektets värde. Inför en värdering ska förutsättningarna för värdering beskrivas så tydligt som möjligt utifrån den kunskap som finns om objektet. Objektets olika alternativa framtida användningsområden ska beaktas vid värdering.

Vid värdering av objekt kan olika värderingsprinciper tillämpas. Vilken princip som är mest lämplig beror på objektets art.



1. Ortsprismetoden

Metoden innebär att marknadsvärdet fastställs genom en analys av förvärv som genomförts för jämförbara objekt och under likartade förhållanden.

2. Avkastningsmetoden

Metoden innebär att man i en avkastningskalkyl gör en prognos för samtliga framtida betalningsströmmar som ett innehav av värderingsobjektet ger upphov till under en vald kalkylperiod.

Denna metod kan vara lämplig om marknaden för objektet är väldigt begränsad och det saknas jämförelseobjekt till ortsprismetoden.

3. En kombination av flera värderingar

Om det är svårbedömt om de försäljningar som skett på marknaden är fullt ut representativa kan alternativa värderingar göras av flera värderingsfirmor. Skillnaderna mellan värderingarna enligt ortsprismetoden behöver analyseras utifrån valda jämförelseobjekt och avvägningar. I vissa fall kan en kombination av avkastningsmetoden och ortsprismetoden vara att föredra. Att jämföra resultatet av en avkastningsvärdering med ortsprismetoden kan ge värdefullt underlag för att bedöma marknadsvärdet.

4. Intern värdering

I de fall ingen av principerna ovan går att tillämpa eller om kostnaden för extern värdering bedöms oskälig bör kommunen eller dess bolag göra en intern kvalificerad värdering av vad objektet är värt.

## **Förfarande vid avyttring och förvärv**

### **Försäljning i konkurrens**

Avyttring av fast egendom bör alltid ske i konkurrens, vilket innebär att marknadspriset säkerställs, såvida det inte finns skäl och politiskt beslut för annat. Marknadspriset kan påverkas av givna förutsättningar i det enskilda fallet, så som exempelvis kvalitets- och gestaltningskrav vid markförsäljning. Även vid direktanvisningar ska marknadspris tillämpas och säkerställas genom värdering.

### **Förhandling**

En värdering ska alltid ligga till grund för en förhandling. Värderingen ska baseras på någon av principerna ovan. Vid en förhandling är det möjligt att föra in och beakta fler aspekter än priset. I en förhandling är fördelningen av risker mellan köpare och säljare en viktig faktor som kan avgöra till vilket pris en avyttring eller ett förvärv kan göras.



---

### **Kvalitetssäkring**

Externa värderingar ska alltid utföras av en auktoriserad oberoende värderingsfirma. Kvalitetssäkring av en värdering ska alltid göras av minst två personer med kompetens inom området. Om det finns olika uppfattningar om värderingens resultat kan en ny värdering alternativt en "second opinion" tas fram från en annan oberoende värderingsfirma. Kvalitetssäkringen ska dokumenteras i avyttrings- eller förvärvsärendet.