

Värdeutlåtande i samband med kreditgivning

Publicerad i september 2012



Svenska **Bank**föreningen
Swedish Bankers' Association

ASPECT 

Regeringsgatan 38, Box 7603
SE-103 94 Stockholm
t: +46 (0)8 453 44 00
info@swedishbankers.se
www.swedishbankers.se

Bakgrund

Bankföreningen har tagit initiativ till rekommendationer för utformning av värderingsutlåtanden i samband med kreditgivning. Rekommendationerna har utarbetats i samverkan med representanter för Aspect (Sektionen För Fastighetsvärdering). Anledningen är föreliggande behov av en norm för värdeutlåtanden för kreditgivning. Normeringen ska dock ej drivas så långt att formaliserade blanketter upprättas, då detta skulle begränsa möjligheterna för en nödvändig individuell objektsanpassning. Syftet har ansetts bäst kunna uppnås i form av en rekommenderad förteckning.

Rekommendationen gäller flerbostadshus, kommersiella fastigheter samt industri- och lantbruksfastigheter.

Utformningen av ett värdeutlåtande ska ge möjlighet för kreditgivaren att sätta sig in i och följa värderarens resonemang och överväganden i samband med kreditprövningar.

I normalfallet ska givna rekommendationer följas. Avsteg från rekommendationerna bör endast göras i de fall då förutsättningar saknas för att utföra värderingen på rekommenderat sätt eller om uttryckliga önskemål från kreditgivaren föreligger om ett annat förfarande. Skälen till avvikelserna ska då anges.

Fastighetsnomenklatur framtagen av Institutet för värdering av fastigheter och ASPECT ska användas.

Flerbostadshus, kommersiella fastigheter och industrifastigheter

Redovisningsmoment

I. Precisering av uppdraget

Av uppdraget ska framgå

- Vem som är uppdragsgivare
- Vilken egendom som ska värderas
- Syftet är att värderingen ska användas för kreditprövning (till grund för kreditprövningen ligger ett bedömt, aktuellt marknadsvärde)
- Uppdragets omfattning
- Eventuella villkor som påverkar värdebedömningen
- Värdetidpunkt.
- Besiktningstidpunkt
- Vem som utfört värderingen (av auktoriserad värderare och ev. biträde samt besiktningsman)

Uppdragspreciseringarna enligt ovan ska vara styrande för vilka faktauppgifter som ska redovisas i ett värdeutlåtande.

Av uppdraget ska framgå att uppdragsgivaren medger att kreditgivare har rätt att kontakta värderaren för kompletterande upplysningar.

Värderingen ska i övrigt utföras med beaktande av god värderarsed i enlighet med de etiska regler som gäller för auktoriserade fastighetsvärderare inom ASPECT (Sektionen För Fastighetsvärdering)

II. Bakgrundsanalys

I. Områdesbeskrivningarna

Redovisning av förhållanden av väsentlig betydelse för hyres- och fastighetsmarknaden vad gäller aktuell fastighetstyp. Redovisningens omfattning och innehåll ska anpassas till informationens betydelse för värderingen och vara relevant för aktuellt värderingsobjekt.

Redovisningen bör omfatta:

- Kortfattad aktuell beskrivning av ortens befolknings- och näringslivsstruktur
- Pågående och planerat byggande som kan påverka värderingsobjektet.

2. Analyser av hyresmarknaden

Redovisning av:

- Utbud och efterfrågan, outhyrda areor och trender
- Utgående hyror, marknadshyror, bruksvärdeshyror, vakansgrad hyresvillkor och trender

3. Analys av fastighetsmarknaden

Redovisning av:

- Omsättning
- Prisnivåer och prisutveckling
- Direktavkastningskrav
- Intressanta aktörer
- Efterfrågan och utbud

III. Inventering och analys av förutsättningar för värderingsobjektet

I. Informationskällor

- Redovisning av informationskällor

2. Läges- och omgivningsbeskrivning

- Utvärdering av läge och omgivande bebyggelse
- Kommersiell och annan service, kommunikationer
- Bifoga kartor.

3. Rättsliga förutsättningar

- Ägar- och nyttjanderättsförhållanden, eventuella samtaxerade fastigheter och/eller 3D förhållanden
- Eventuell tomträtt och villkor för denna
- Byggnader på ofri grund, arrenden, servitut
- Uppgift om fastigheten ingår i samfällighetsförening eller gemensamhetsanläggning
- Objektets omfattning
- Planförhållanden, med angivande av planavvikelse och outnyttjade byggrätter
- Bifoga utdrag ur fastighetsdatasystem
- Begränsningar i rätten att nyttja fastigheten (t.ex. arrendekontrakt,)

4. Tekniska förutsättningar

- Bebyggelse- och byggnadsbeskrivning
- Arearedovisning med användningsprecisering
- Standard och skick, skador, brister och ombyggnadsbehov med kostnadsbedömningar
- Möjligheter till alternativutnyttjande
- Tekniska begränsningar för ombyggnad av fastigheten
- Bifoga eventuell teknisk bilaga
- Bifoga foton

5. Ekonomiska förutsättningar

- Gällande hyresförhållanden enligt hyreskontrakt, hyresvillkor
- Hyresgästförteckning lokaler
- Outhyrda areor, ev. hyresgästanpassningar (särredovisade)
- Internuthyrning och speciella hyresförhållanden i övrigt
- Normaliserade drift- och underhållskostnader utifrån objektets resultatredovisning och budget
- Vid bostadsrättsfastighet avgifter och bedömd bruksvärdeshyra
- Ev. tomträttsavgäld
- Taxeringsvärde och ev. fastighetsskatt

6. Miljöaspekter

För en fastighet ska alltid i värdeutlåtandet noteras en förhöjd risk för att fastigheten har miljöskador om följande omständigheter är aktuella:

- Eventuell förorenad mark eller byggnad
- Tidigare skadlig verksamhet på fastigheten
- Påverkan av nuvarande verksamhet på fastigheten (t.ex. utsläpp och avfall, användning av naturfrämmande ämnen)
- Miljöstörande material i byggnaden (asbest, radon, PCB etc.)
- Andra miljöproblem (utsläpp och föroreningar från omgivningen)
- Hur eventuella miljöbelastningar påverkar fastighetens värde
- Avstämning mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinventeringar. Resultat av denna avstämning ska redovisas

Om ovanstående punkter ses som allvarliga och en uppenbar risk för miljöbelastning föreligger på fastigheten ska en rekommendation om fördjupad undersökning av fastigheten noteras i värdeutlåtandet.

7. Övriga förutsättningar som kan inverka på fastighetens värde

IV. Grundläggande bedömningar

Med hänsyn till uppdragets omfattning och vald metodik görs grundläggande bedömningar för värderingsobjektet avseende främst:

- Långsiktig inflationsutveckling
- Kalkylränta
- Utveckling av vakansgrad, risk/möjlighet kommentarer
- Uthyrning och alternativutnyttjande
- Hyror och hyresvillkor (eventuella yrkade hyror), med särskilt angivande av marknadsmässighet
- Drift- och underhållskostnader (marknadsmässighet)
- Investeringsbehov, hyresgästanpassning
- Värde av byggrätter samt om- och tillbyggnadsprojekt

V. Värdebedömning

Då värderingen ska användas som underlag för beslut rörande krediter med lång löptid är faktabaserade ekonomiska analyser av objektet av stort intresse. En värdebedömning i samband med kreditgivning förutsätts innehålla:

Objektets konkurrensläge – risk och potential

- Presumtiv investerarkategori

Bedömning av marknadsvärde

Redovisning ska ske, förutom av tillämpat värderingsförfarande, av de förutsättningar som gäller vad avser hyresförhållanden, driftvillkor och ortprismaterial redovisning av jämförelseköp och en analys av ortsprismaterialet. I det fall en marknadssimulering via en kassaflödesbaserad intakts- kostnadsanalys har använts ska den bifogas. Värde för exempelvis byggrätter och råvindar samt andra "spekulativa" värden ska särredovisas.

Känslighetsanalyser

Känslighetsanalyser bör göras som visar ekonomiska konsekvenser vid tänkbara förändringar i olika parametrar, som t.ex. hyresnivå och avkastningskrav.

Nyckeltal

Redovisning ska ske av relevanta nyckeltal för aktuell typ av fastighet.

Lantbruksfastigheter

Redovisningsmoment

I. Precisering av uppdraget

Av uppdraget ska framgå

- Vem som är uppdragsgivare
- Vilken egendom som ska värderas
- Syfte
- Att värderingen ska användas för kreditprövning (till grund för kreditprövningen ligger ett bedömt, aktuellt marknadsvärde)
- Uppdragets omfattning (behöver preciseras: ange t.ex. underlag som ska användas, arbetsmetoder)
- Eventuella villkor som påverkar värdebedömningen
- Värdetidpunkt.
- Besiktningstidpunkt
- Vem som utfört värderingen (av auktoriserad värderare och ev. biträde)

Uppdragspreciseringarna enligt ovan ska vara styrande för vilka faktauppgifter som ska redovisas i ett värdeutlåtande.

Av uppdraget ska framgå att uppdragsgivaren medger att kreditgivare har rätt att kontakta värderaren för kompletterande upplysningar.

Värderingen ska i övrigt utföras med beaktande av god värderarsed i enlighet med de etiska regler som gäller för auktoriserade fastighetsvärderare inom ASPECT (Sektionen För Fastighetsvärdering)

II. Bakgrundsanalys

I. Områdesbeskrivningarna

Redovisning av förhållanden av väsentlig betydelse för fastighetsmarknaden vad gäller aktuell fastighetstyp. Redovisningens omfattning och innehåll ska anpassas till informationens betydelse för värderingen.

2. Analys av fastighetsmarknaden

Redovisning av:

- Omsättning
- Prisnivåer och prisutveckling
- Intressanta nyckeltal (bonitet, virkesförråd, trädslagsblandning, kr/m³ sk, kr/ha, K/T, medelpris bost.hus, direktavkastningskrav)

- Efterfrågan och utbud
- EU-stöd EU-klass
- Regionalt stödområde
- Befolkningsutveckling i kommunen (mest intressant för bostadslantbruk)
- Närhet till förädlingsindustri, t.ex. slakterier, sågverk e.t.c.

III. Inventering och analys av förutsättningar för värderingsobjektet

I. Informationskällor

- Redovisning av informationskällor

2. Läges- och omgivningsbeskrivning

- Utvärdering av läge och omgivande bebyggelse
- Kartor ska bifogas. Översikts- och fastighets-karta m.m.

3. Rättsliga förutsättningar

- Ägar- och nyttjanderättsförhållanden, eventuella samtaxerade fastigheter
- Byggnader på ofri grund, arrenden, servitut
- Uppgift om fastigheten ingår i samfällighetsförening eller gemensamhetsanläggning
- Objektets omfattning
- Planförhållanden, med angivande av planavvikelse och outnyttjade byggrätter
- Bifoga utdrag ur fastighetsdatasystem
- Begränsningar i rätten att nyttja fastigheten (t.ex. arrendekontrakt, naturreservat, biotopskydd i skogen, vattenskyddsområde)

4. Tekniska förutsättningar

- Bebyggelse- och byggnadsbeskrivning
- Arearedovisning med användningsprecisering
- Standard och skick, skador, brister
- Möjligheter till alternativutnyttjande, tillbyggnads möjligheter
- Bifoga foton
- Redovisning av aktuell skogsbruksplan
- Åkermarkens beskaffenhet, arrondering, jordart, täckdikning, EU-klass
- Uppfyller EU-regler för djurhållning

5. Ekonomiska förutsättningar

- Gällande hyresförhållanden enligt hyreskontrakt
- Internuthyrning och speciella hyresförhållanden i övrigt
- Taxeringsvärde och ev. fastighetsskatt
- Presumtiv investerarkategori
- Ersättningsnivåer (EU-stöd)
- Del i häradsallmänningar

6. Miljöaspekter

- Eventuell förorenad mark eller byggnad
- Miljöstörande material i byggnaden (asbest, radon, PCB etc.)
- Andra miljöproblem (utsläpp och föroreningar från omgivningen)
- Hur eventuella miljöbelastningar påverkar fastighetens värde

7. Övriga förutsättningar som kan inverka på fastighetens värde

IV. Grundläggande bedömningar

Med hänsyn till uppdragets omfattning och vald metodik görs grundläggande bedömningar för värderingsobjektet avseende främst:

- Värde av byggrätter samt om- och tillbyggnadsprojekt

V. Värdebedömning

Då värderingen ska användas som underlag för beslut rörande krediter med lång löptid är faktabaserade ekonomiska analyser av objektet av stort intresse. En värdebedömning i samband med kreditgivning förutsätts innehålla:

Bedömning av marknadsvärde

Redovisning ska ske, förutom av tillämpat värderingsförfarande, av de förutsättningar som gäller vad avser hyresförhållanden, driftvillkor och ortprismaterial med så långt möjligt redovisning av jämförelseköp.

Uppdelning av marknadsvärde i åker, äng & bete, skog, impediment, tomtmark, bostäder, ekonomibyggnader, övriga värden.

Förväntningsvärden, t.ex. tomtavstyckningar, täktmöjligheter, jakt- och fiskerätter ska särredovisas.

Nyckeltal

Redovisning ska ske av relevanta nyckeltal för aktuell typ av fastighet.