

Värdeutlåtande i samband med kreditgivning

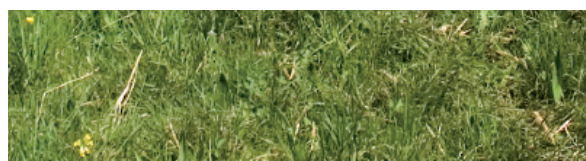
Gemensam rekommendation från Svenska Bankföreningen,
SBAB och ASPECT (Sektionen För Fastighetsvärdering).



Svenska Bankföreningen



ASPECT 



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 kreditprovningar.

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.

Redovisningsmoment

I. Precisering av uppdraget

Av uppdraget ska framgå

- Vem som är uppdragsgivare
- Vilken egendom som ska värderas
- Syfte
- Att värderingen ska användas för kreditprovning (till grund för kreditprovningen 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

1. 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.

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, hyresvillkor, arrendenivåer och trender

3. Analys av fastighetsmarknaden

Redovisning av:

- Omsättning
- Prisnivåer och prisutveckling
- Intressanta nyckeltal (marknadshyror, bruksvärdeshyror, direktavkastningskrav, vakansgrad)
- Intressanta aktörer
- Efterfrågan och utbud
- EU-stöd (lantbruksfastighet)
- Regionalt stödområde (lantbruksfastighet)

III. Inventering och analys av förutsättningar för värderingsobjektet

1. Informationskällor

- Redovisning av informationskällor

2. Läges- och omgivningsbeskrivning

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

3. Rättsliga förutsättningar

- Ägar- och nyttjanderättsförhållanden, eventuella samtaxerade fastigheter
- 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, naturreservat, biotopskydd i skogen, vattenskyddsområde)

4. Tekniska förutsättningar

- Bebyggelse- och byggnadsbeskrivning
- Arearedovisning med användningsprecisering
- Standard och skick, skador, brister och ombyggnadsbehov med kostnadsbedömningar
- Möjligheter till alternativutnyttjande, tillbyggnadsmöjligheter
- Bifoga teknisk bilaga samt foton
- Tekniska begränsningar för ombyggnad av fastigheten
- Värdering och analys av aktuell skogsbruksplan (lantbruksfastighet)
- Åkermarkens beskaffenhet (lantbruksfastighet)

5. Ekonomiska förutsättningar

- Gällande hyresförhållanden enligt hyreskontrakt
- Hyresgästförteckning lokaler
- Outhyrda areor, ev. hyresgästanspassningar (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
- Objektets konkurrensläge – risk och potential
- Presumtiv investerarkategori
- Ersättningsnivåer (EU-stöd) (lantbruk)

6. Miljöaspekter

- Eventuell förorenad mark eller byggnad
- Tidigare 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

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 underhåll
- Investeringsbehov
- 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 avkastningsvärde

Redovisning ska ske av de förutsättningar som gäller beträffande hyresförhållanden, driftvillkor, kalkylränta, kalkylperiod och ev. restvärde m m.

Redovisning ska ske av prognosticerade in- och utbetalningsströmmar.

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. 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.