

Beställarhandledning för värdeutlåtande i samband med kreditgivning

Gemensam beställarhandledning
från Svenska Bankföreningen
och Samhällsbyggarna

Augusti 2019



Bakgrund

Bankföreningen har tagit initiativ till en beställarhandledning för utformning av värderingsutlåtanden i samband med kreditgivning. Beställarhandledningen har utarbetats i samverkan med Samhällsbyggarna.

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.

Beställarhandledningen 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.

Uppdragsavtal

Av uppdragsavtal mellan uppdragsgivare och värderare ska särskilt framgå om givna rekommendationer ska följas. Avsteg från beställarhandledningen bör endast göras i de fall då förutsättningar saknas för att utföra värderingen i enlighet med beställarhandledningen eller om uttryckliga önskemål från uppdragsgivaren föreligger om ett annat förfarande. Det ankommer på uppdragsgivaren att förankra detta hos kreditgivare. Om de Allmänna villkoren för värdeutlåtande upprättad av värderarbranschen ska gälla ska detta framgå av uppdragsavtalet.

Av uppdragsavtalet ska framgå att uppdragsgivaren medger att kreditgivare har rätt att kontakta värderaren för kompletterande upplysningar. Omfattningen av detta bör regleras i uppdragsavtalet.

Fastighetsnomenklatur framtagen av Institutet för värdering av fastigheter och Samhällsbyggarna ska användas i värdeutlåtandet.

För genomförandet av värderingsuppdraget åtar sig uppdragsgivaren att tillhandahålla relevant underlagsmaterial i huvudsak i enlighet med bilaga I.

Bilaga I

Av uppdraget ska framgå:

- Detaljerad hyreslista utvisande kontraktsvillkor för lokaler innefattande:
 - Lokalslag
 - Hyresgäst
 - Avtalstid, kontraktstart och kontraktsslut
 - Hyresvillkor med indexklausul, eventuella fasta uppräknings, trappade hyror, hyresrabatter
 - Information avseende hyrestillägg
 - Eventuella särskilda villkor
- Sammanställning avseende vakanta lokaler
- Pågående förhandlingar
- Sammanställning avseende historiska drift- och underhållskostnader samt budget
- Uppgifter om pågående och planerade investeringar
- Uppgifter avseende eventuell tomträttsavgäld
- Eventuella utredningar avseende miljöbelastning
- Betyg enligt energideklaration
- Eventuell miljöcertifiering

Flerbostadshus, kommersiella fastigheter och industrifastigheter

Redovisningsmoment

Precisering av uppdraget

Av uppdraget ska framgå:

- Vem som är uppdragsgivare
- Vilken egendom som ska värderas
- Syftet är att värderingen ska användas för kredit prövning
- Värdekategori ska vara marknadsvärde
- Avser värdeutlåtandet förhandsvärde ska det tydligt anges som en särskild förutsättning
- Uppdragets omfattning ska anses utformat i enlighet med denna Beställarhandledning. Om annat avtalats så ska det anges i uppdragsavtalet.
- Eventuella villkor som påverkar värdebedömningen
- Värdetidpunkt. (Ange värderingstidpunkt om avvikande.)
- Besiktningstidpunkt
- Vem som utfört värderingen (av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare eller av RICS certifierad värderare och eventuellt biträde samt besiktningsman)

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

Värderingen ska i övrigt utföras med beaktande av god värderarsed i enlighet med de etiska regler som gäller för auktoriserade fastighetsvärderare inom Samhällsbyggarna.

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 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
- Relevanta aktörer
- Efterfrågan och utbud

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
- Kartor ska bifogas
- Namn

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 om relevant för värdebedömningen
- Bifoga utdrag ur fastighetsdatasystem
- Begränsningar i rätten att nyttja fastigheten (till exempel arrendekontrakt)

Flerbostadshus, kommersiella fastigheter och industrifastigheter

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, eventuella hyresgästanpassningar (särredovisade)
- Internuthyrning och speciella hyresförhållanden i övrigt
- Normaliserade drift- och underhållskostnader utifrån objektets resultatredovisning och budget
- Vid bostadsrättsfastighet avgifter och bedömd bruksvärdeshyra
- Eventuell tomträttsavgäld
- Taxeringsvärde och eventuell fastighetsskatt

6. Miljöaspekter

Avstämning ska göras mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinventeringar. Resultat av denna avstämning ska redovisas.

Om denna avstämning, information från uppdragsgivaren eller indikationer vid besiktning indikerar förhöjd risk för att fastigheten har miljöskador på grund av nedanstående omständigheter, ska detta särskilt noteras om de bedöms kunna ha en påverkan på fastighetens värde:

- Eventuell förorenad mark eller byggnad
- Tidigare skadlig verksamhet på fastigheten
- Påverkan av nuvarande verksamhet på fastigheten (till exempel utsläpp och avfall, användning av naturfrämmande ämnen)
- Miljöstörande material i byggnaden (asbest, radon, PCB med mera)
- Andra miljöproblem (utsläpp och föroreningar från omgivningen)
- Klimatförändringar

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.

Betyg enligt energideklaration ska anges samt eventuell miljöcertifiering

7. Övriga förutsättningar

- Övriga förutsättningar som kan inverka på fastighetens värde

Grundläggande bedömningar

Med hänsyn till uppdragets omfattning och vald metodik ska grundläggande bedömningar för värderingsobjektet göras och redovisas 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

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

1. Bedömning av marknadsvärde

I det fall en marknadssimulering via en kassaflödesbaserad intäkt- och kostnadsanalys har använts ska den bifogas. Värde för exempelvis byggrätter och råvindar samt andra "spekulativa" värden ska särredovisas.

2. Känslighetsanalyser

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

3. Nyckeltal

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

Lantbruksfastigheter med näringsverksamhet

Redovisningsmoment

Precisering av uppdraget

Av uppdraget ska framgå:

- Vem som är uppdragsgivare
- Vilken egendom som ska värderas
- Syftet är att värderingen ska användas för kreditprövning
- Värdekategori ska vara marknadsvärde
- Avser värdeutlåtandet förhandsvärde ska det tydligt anges som en särskild förutsättning
- Uppdragets omfattning ska anses utformat i enlighet med denna Beställarhandledning. Om annat avtalats så ska det anges i uppdragsavtalet.
- Eventuella villkor som påverkar värdebedömningen
- Värdetidpunkt. (Ange värderingstidpunkt om avvikande.)
- Besiktningstidpunkt
- Vem som utfört värderingen (av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare eller av RICS certifierad värderare och eventuellt biträde samt besiktningsman)

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

Värderingen ska i övrigt utföras med beaktande av god värderarsed i enlighet med de etiska regler som gäller för auktoriserade fastighetsvärderare inom Samhällsbyggarna.

Bakgrundsanalys

1. Områdesbeskrivningarna

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

2. Analys av fastighetsmarknaden

Redovisning av:

- Omsättning och jämförbara objekt
- Prisnivåer och prisutveckling
- Relevanta nyckeltal exempelvis bonitet, virkesförråd, trädslagsblandning, kr/m³, kr/ha, K/T, medelpris bostadshus, direktavkastningskrav
- Efterfrågan och utbud
- EU-stöd, EU-klass
- Regionalt stödområde
- Närhet till förädlingsindustri, till exempel slakterier, sågverk med mera

Inventering och analys av förutsättningar för värderingsobjektet

1. Informationskällor

- Redovisning av informationskällor

2. Läges- och omgivningsbeskrivning

- Utvärdering av läge och omgivande bebyggelse
- Kartor ska bifogas, översikts- och fastighetskarta med mera.

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 (till exempel arrendekontrakt, naturreservat, biotopskydd i skogen, vattenskyddsområde)

4. Tekniska förutsättningar

- Bebyggelse- och byggnadsbeskrivning
- Arearedovisning med användningsprecisering
- Standard och skick, skador, brister
- Möjligheter till alternativutnyttjande, tillbyggnadsmöjligheter
- Redovisning av aktuell skogsbruksplan
- Åkermarkens beskaffenhet, arrondering, jordart, täckdikning
- Uppfyller svenska djurskyddsregler

5. Ekonomiska förutsättningar

- Gällande hyresförhållanden enligt hyreskontrakt, hyresvillkor och arrendekontrakt
- Internuthyrning och speciella hyresförhållanden i övrigt
- Ersättningsnivåer för stöd och bidrag
- Del i exempelvis häradsallmänningar, sockenallmänningar, besparingsskog
- Taxeringsvärde och eventuell fastighetsskatt

Lantbruksfastigheter med näringsverksamhet

6. Miljöaspekter

Avstämning ska göras mot offentliga register avseende miljöbrister och miljöinventeringar. Resultat av denna avstämning ska redovisas.

Om denna avstämning, information från uppdragsgivaren eller indikationer vid besiktning indikerar förhöjd risk för att fastigheten har miljöskador på grund av nedanstående omständigheter, ska detta särskilt noteras om de bedöms kunna ha en påverkan på fastighetens värde:

- Eventuell förorenad mark eller byggnad
- Tidigare skadlig verksamhet på fastigheten
- Påverkan av nuvarande verksamhet på fastigheten (till exempel utsläpp och avfall, användning av naturfrämmande ämnen)
- Miljöstörande material i byggnaden (asbest, radon, PCB med mera)
- Andra miljöproblem (utsläpp och föroreningar från omgivningen)
- Klimatförändringar

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.

Betyg enligt energideklaration ska anges samt eventuell miljöcertifiering

7. Övriga förutsättningar

- Övriga förutsättningar som kan inverka på fastighetens värde

Grundläggande bedömningar

Med hänsyn till uppdragets omfattning och vald metodik ska grundläggande bedömningar för värderingsobjektet göras och redovisas avseende främst:

- Långsiktig inflationsutveckling
- Kalkylränta
- Värde av byggrätter samt om- och tillbyggnadsprojekt
- Hyror och hyresvillkor (eventuella yrkade hyror), med särskilt angivande av marknadsmässighet
- Investeringsbehov, hyresgästanpassning

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

1. Bedömning av marknadsvärde

Uppdelning av marknadsvärde i åker, äng & bete, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner, skog, impediment, tomtmark, bostäder, ekonomibygnader, övriga värden.

Förväntningsvärden, till exempel tomtavstyckningar och täktmöjligheter ska särredovisas.

2. Känslighetsanalyser

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

3. Nyckeltal

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