

VÄRDERING AV KOMMERSIELLA FASTIGHETER

En guide till ett effektivt och produktivt samarbete



WINNA
Fastighet AB

VÄRDEVINNANDE FASTIGHETSVÄRDERINGAR



8 TILLFÄLLEN NÄR DU BEHÖVER EN VÄRDERING

- Inför köp av fastighet
- Inför försäljning av fastighet
- Vid finansiering och/eller utökning av krediter för din fastighet
- Inför en ny- eller ombyggnation
- Vid bokslut
- Vid förändringar i ägarstruktur
- Vid inlösen och tvister
- I samband med t.ex. försäkringskada

Syftet med en fastighetsvärdering är att bedöma marknadsvärdet vid en given tidpunkt – värdetidpunkten.

Värdering av fastigheter görs vid en mängd olika tillfällen, exempelvis inför köp och försäljning, vid inlösen samt för bokslutstransaktioner – t.ex. värderar fastighetsägande bolag som omfattas av IFRS sitt innehav varje kvartal.

Banker kräver i stort sett alltid en fastighetsvärdering i samband med att du ska ta ett nytt lån på en fastighet.

Sedan en tid tillbaka kräver bankerna, i enlighet med EU-regler, en ny fastighetsvärdering minst vart 5 år också gällande dina befintliga fastighetskrediter.

VÄLJ EN AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

Anlitar du en auktoriserad värderare får du en värdering med kvalitet. Auktoriserade värderare har systematiserade arbetsmetoder som inkluderar utvärderingar av fastighets- och hyresmarknaden, analyser av gjorda fastighetsköp, avkastningskalkyler, bedömning av framtida investeringsbehov och övriga relevanta fakta.

Vid en fastighetsvärdering bedöms fastighetens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. En auktoriserad värderare har lång erfarenhet, aktuell marknadskännedom och god kunskap om transaktionsmarknaden och förhållandena på fastighetsmarknaderna.

En auktoriserad värderare är uppdaterad kring det senaste inom relevanta lagar och regler för området och har kompetens att tolka detaljplaner, hyresavtal och underhållsbehov.

En auktoriserad fastighetsvärderare får inte ta på sig mäklaruppdrag eller uppdrag gällande köp-/sälj av fastigheter. En auktoriserad fastighetsvärderare tar inte heller på sig uppdrag där det finns risk att han/hon inte kan vara helt opartiska och göra en oberoende värdering enligt God Värderarsed samt de krav som Samhällsbyggarna, Svenska Handelskammaren och Svenska Bankföreningen ställer på fastighetsvärderingar.

UPPGIFTER SOM BEHÖVS FÖR EN VÄRDERING

Tänk på att det är du som beställare som är ansvarig för att all indata, som vi bygger värderingen på, är korrekt. Var också noga med att ange korrekt uppdragsgivare och fakturamottagare, då vi som värderare enligt lag endast får delge värderingen till uppdragsgivaren.

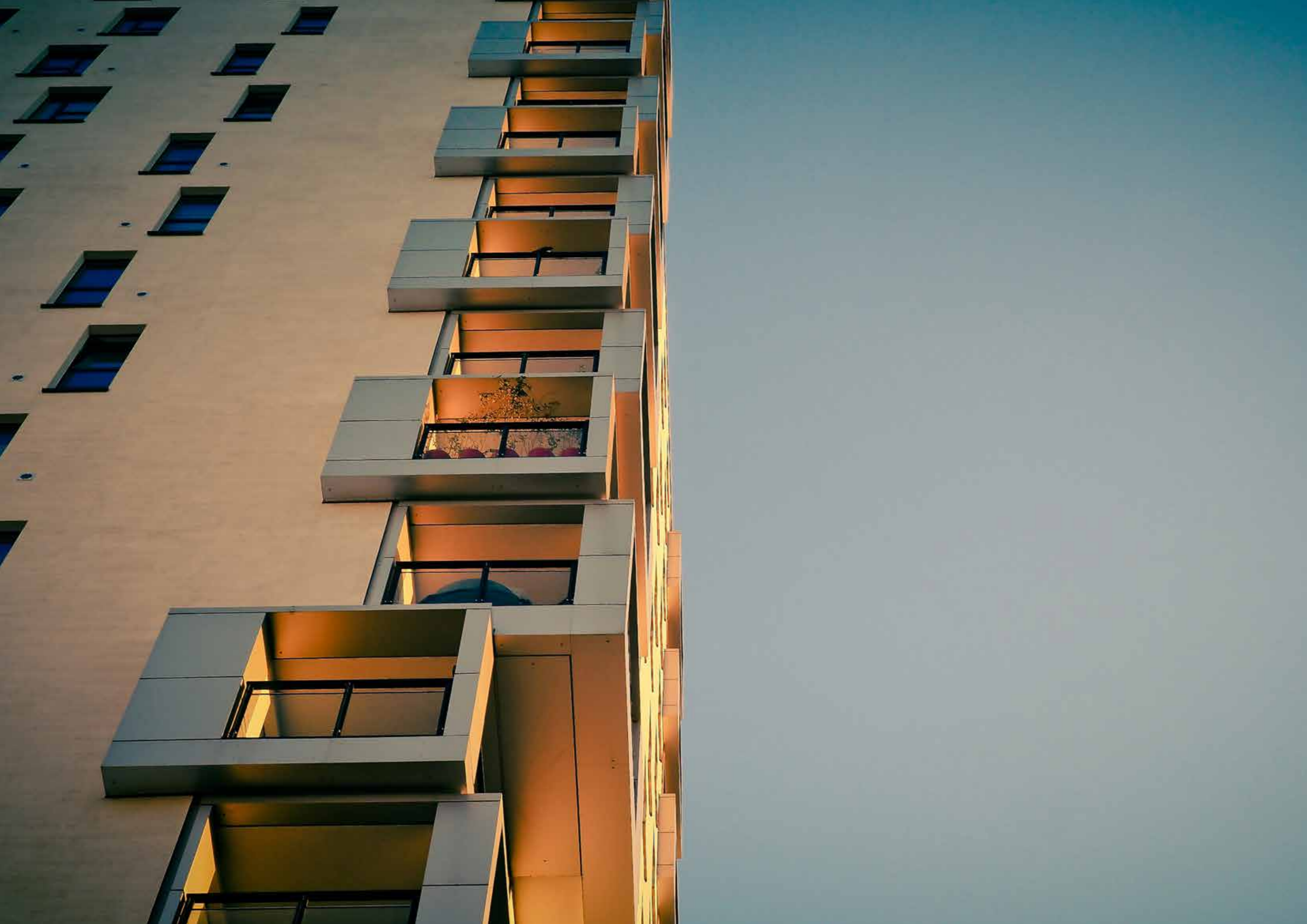
För värdering av lokaler och industrifastigheter behövs följande uppgifter för varje hyreskontrakt eller lokal för att vi ska kunna påbörja värderingsarbetet:

- Fastighetsbeteckning
- Lokalslag
- Lokalarea
- Hyresgästförteckning
- Hyror och hyresvillkor med indexklausul, eventuella fasta uppräknings, trappade hyror, hyresrabatter
- Tillägg för fastighetsskatt, värme, el, vatten, kyla, ombyggnationer m.m.
- Eventuella särskilda villkor
- Pågående förhandlingar
- Driftskostnader
- Kontraktstider (från-till), förlängningstid och uppsägningstid
- Moms / ej moms
- Större genomförda reoveringar
- Framtida underhållsbehov
- Vakanser
- Uppgifter avseende eventuell tomträttsavgäld

För värdering av bostäder behövs följande uppgifter för att vi ska kunna påbörja värderingsarbetet:

- Fastighetsbeteckning
- Antal lägenheter
- Boarea
- Garage och/eller parkeringsplatser inkl. hyresuppgifter
- Hyror och hyresvillkor med indexklausul, eventuella fasta uppräknings, trappade hyror, hyresrabatter
- Tillägg för värme, hushållsel, vatten, kyla, bredband, kabel-tv
- Driftskostnader
- Pågående förhandlingar
- Större genomförda reoveringar
- Framtida underhållsbehov
- Vakanser
- Uppgifter avseende eventuell tomträttsavgäld





VÄRDERINGSPROCESSEN

STEG FÖR STEG



Vecka 1

När du lagt din beställning kommer vi, vid behov, överens om en tid för besiktning.

Alla nödvändiga underlag ska skickas till oss.

Besiktning genomförs. Fastigheten fotograferas.

Värderingsarbetet påbörjas. Marknads-, ortsprisanalys och andra analyser görs.

Beräkning och bedömning av avkastningskalkyler och värden utförs, ibland ett flertal gånger, för att ett så korrekt marknadsvärde som möjligt ska nås.

Värderingsrapporten arbetas fram, bearbetas och färdigställs.

Vecka 4

Slutlig värdering levereras till beställaren. Av värderingsetiska och lagmässiga skäl kan vi som värderare aldrig delge någon annan än uppdragsgivaren värderingen.

OLIKA TYPER AV VÄRDERINGAR

Bokslutsvärderingar

En bokslutsvärdering innebär att vi gör en värdering av hela fastighetsbestånd. Upplägget för bokslutsvärderingar kan se lite olika ut beroende på hur beståndet behöver uppdateras. Kontakta oss och berätta hur just ditt fastighetsbestånd ser ut, så tar vi fram förslag på ett effektivt upplägg.

Byggrättsvärderingar

En byggrättsvärdering är en värdering av alla typer av exploateringsmark/byggrätter.

Desktop-värdering

Fritt översatt till svenska blir det en enkel skrivbordsvärdering – och det är inget du kan beställa hos Winna Fastighet.

Förhandsvärderingar

En förhandsvärdering används ofta vid nyproduktion, men ibland också vid omfattande hyresgästanpassning eller tillbyggnader. Syftet är oftast att värderingen ska användas för bankfinansiering.

En förhandsvärdering ges särskilda värderingsförutsättningar beroende på situationen, men vanligast vid värderingstillfället är att huset antas vara färdigställt, slutbesiktigat och då uppfyller alla myndighetskrav samtidigt som all uthyrningsbar area antas uthyrd till hyresgäster med god betalningsförmåga.

Småhus- och bostadsrättsvärdering

Många som värderar enskilda småhus och bostadsrätter är mäklare, inte opartiska värderingsmän.

Värderingarna grundar sig ofta på faktorer som läge, standard och skick samt magkänsla och jämförelser med försäljningspriserna för liknande fastigheter på den aktuella orten. Winna Fastighet utför normalt inte småhusvärderingar, däremot värderar vi grupphusområden och hela bostadsrättsföreningar.

Värdeintyg

Ett värdeintyg behövs vid ansökan om lagfart om den aktuella fastigheten saknar taxeringsvärde.

VANLIGA FRÅGOR VID EN VÄRDERING

Vilka typer av fastigheter värderar ni?

Vi kan hjälpa dig med värdering av de flesta typer av fastigheter, bland annat:

- Hyreshus
- Industrifastigheter
- Kommersiella fastigheter (handel, kontor, m.m.)
- Samhällsfastigheter
- Hotell
- Mark
- Byggprojekt
- Byggrätter
- Specialfastigheter

När i tid bör jag kontakta en värderare?

Eftersom auktoriserade fastighetsvärderare är en mycket ”trång sektor” i Sverige, så bör du alltid ta kontakt med en värderare i mycket god tid innan du ska lägga om ett lån, börja en ny- eller ombyggnation eller när du funderar på att investera i, eller sälja, en fastighet.

Innan jul och efter nyår samt runt midsommar är de mest arbetsintensiva perioderna, eftersom vi ofta arbetar med omfattande bokslutsvärderingarna vid den tiden. Då är det extra viktigt att du kontaktar oss i god tid. Mars/april och augusti/september är normalt lugnare perioder.

Kan du säga eller maila mig ett ungefärligt värde?

Nej. Det är som att svara på hur långt ett snöre är ... Ofta ska en värdering utgöra beslutsunderlag för t.ex. finansiering och då måste värderingen uppfylla ett antal formkrav.

Som konsulter är vi också ansvariga för de uppgifter vi lämnar ifrån oss, då är det inte professionellt att gissa.

Hur lång tid tar det att göra en värdering?

När du har lagt din beställning – och lämnat samtliga uppgifter vi behöver – tar det ca. 3 till 4 veckor för en enskild fastighet. Den stora tidsboven är vanligtvis att vi inte har fått tillgång till all nödvändig information från fastighetsägaren, alternativt att det är svårt att hitta en tid för besiktning av objektet.

Du kan som kund själv påverka leveranstiden genom att leverera en strukturerad hyresgästlista i excelformat, ha ”koll” på kontraktstrukturen och lokalerna samt snabbt återkoppla på kompletterande frågor. Är du återkommande kund eller en stor beställare, så kan vi ofta vara lite mer flexibla och du får en högre prioritet.

Behöver alla fastigheter alltid besiktas vid värdering?

Ja, som regel. Vi föredrar självfallet att titta på din fastighet för att kunna göra en så korrekt värdering som möjligt. Ska värderingen användas till finansiering krävs alltid en besiktning. Tillfällen då vi inte behöver besiktiga kan handla om en fastighet som vi besiktigt tidigare och som inte har byggts om/till eller på annat sätt förändrats. Vi behöver inte heller besiktiga vid en förhandsvärdering om det inte finns befintliga byggnader på fastigheten.

Vad skiljer er värdering från en mäklares värdering?

Det som skiljer en traditionell mäklarvärdering från en värdering gjord av en auktoriserad värderare är bl.a. att mäklarna vanligen är fokuserade på småhus och bostadsrätter, medan en oberoende fastighetsvärderare normalt är mer inriktad på med kommersiella fastigheter.



En auktoriserad fastighetsvärderare måste också följa vissa regelverk och standarder i sin värdering. Bedömningen av marknadsvärde sker vanligtvis genom en kombination av ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av fastighetens marknadsvärde och en oberoende värderare tar höjd också för, och grundar sin värdering på, fastighetens eventuella hyres-/arrendavtal och outnyttjad tomtmark som kan nyttjas för fortsatt exploatering.

Är ni godkända av bankerna?

Samtliga våra värderingar granskas och undertecknas av värderare som är auktoriserade genom Samhällsbyggarna. Det innebär att våra värderingar är godkända av alla svenska banker, domstolar, merparten av offentliga beställare samt börsbolag.

Hur är det med sekretess?

Hos oss råder högsta sekretess. Det är bara du som uppdragsgivare som får ta del av materialet, ingen annan. Som privat företag vet vi också att många affärer är mycket känsliga och vi är självfallet mycket diskreta när så krävs. Vi har inga företagsnamn på bilar eller kläder.

Vi arbetar under tystnadsplikt och lyder under lagen om banksekretess, om värdeutlåtande är grund för finansiering. Vi röjer aldrig något som kommer oss till känna, bortsett från allmän marknadsinformation. Men du som köpare av en värdering får givetvis använda resultatet för avsett ändamål. Det är ju ditt material.

Som auktoriserad värderare får vi inte heller åta oss värderingsuppdrag för två eller flera personer avseende samma egendom, utan berörda personers samtycke.

Kostar det något?

Vi har en prislista vi arbetar efter. Önskar ni ett fast pris på allt så får ni en offert. När värderingen är levererad skickar vi en faktura med 30 dagars betalningstid, helst per mail.

Den som beställer värderingen blir automatiskt uppdragsgivare om inget annat anges – och det är även uppdragsgivaren som får fakturan. Vi ändrar inte i efterhand.

Tänk på att värderingen inte är giltig förrän fakturan är betald. Om fakturan inte betalas i tid, kan värderingen dras tillbaka och då bli ogiltig.

VÄRDERINGAR TILL FAST PRIS – I RÄTT TID

Hög kvalitet, men samtidigt snabbt, flexibelt och enkelt. Det är ledorden för våra fastighetsvärderingstjänster. Vi kan även hjälpa er med andra frågeställningar kring era fastigheter: Rådgivning, ekonomiska analyser, taxeringsfrågor m.m. Kontakta oss, vi tar oss alltid tid för ett samtal eller möte.

En av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare har lång erfarenhet, aktuell marknadskännedom och god kunskap om fastighetsmarknaden. En auktoriserad värderare är dessutom alltid uppdaterad kring de senaste relevanta lagarna och reglerna inom området. Utbildningsbakgrunden härstammar oftast från civ. ing. Lantmäteri eller motsvarande akademisk utbildning.

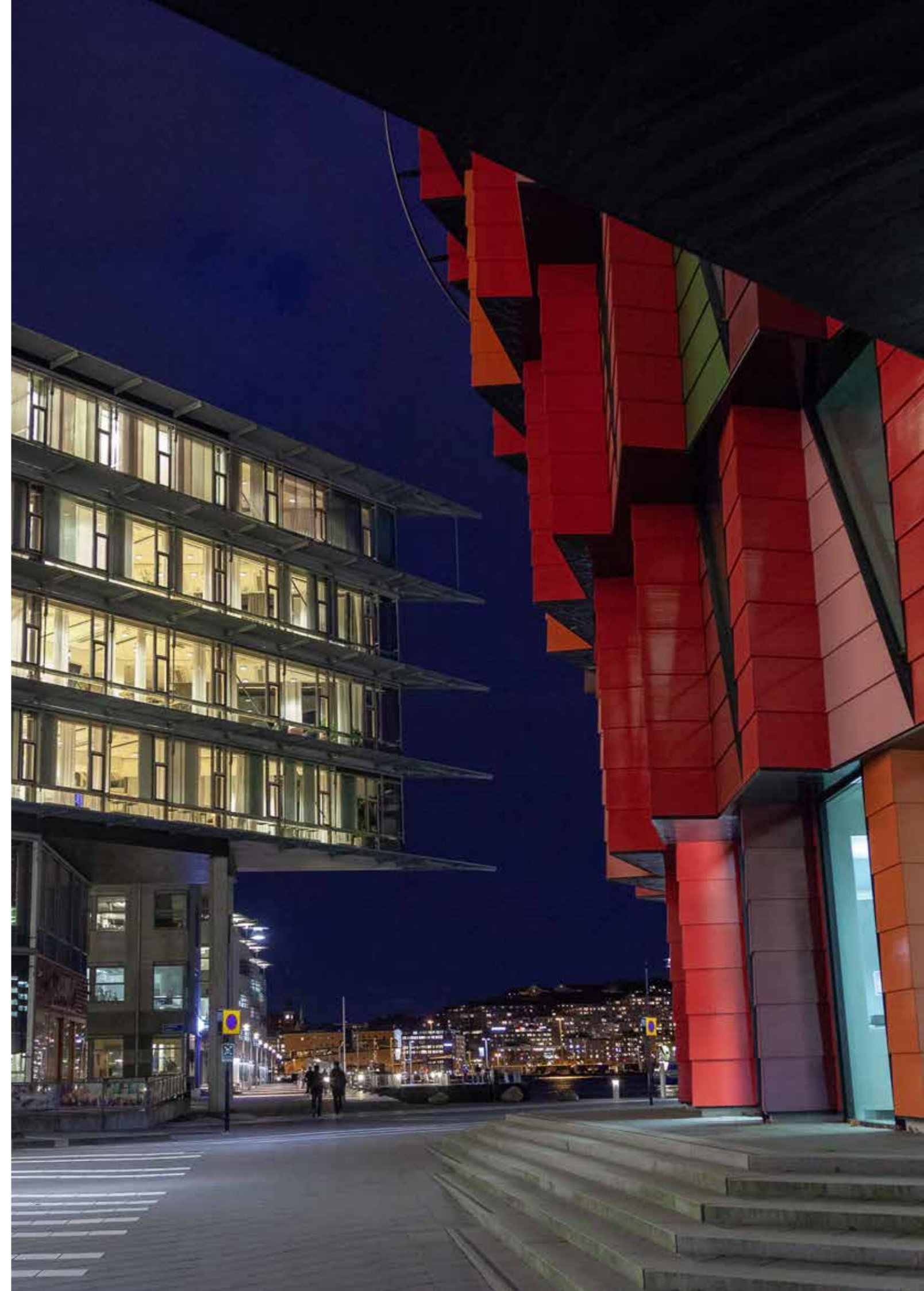
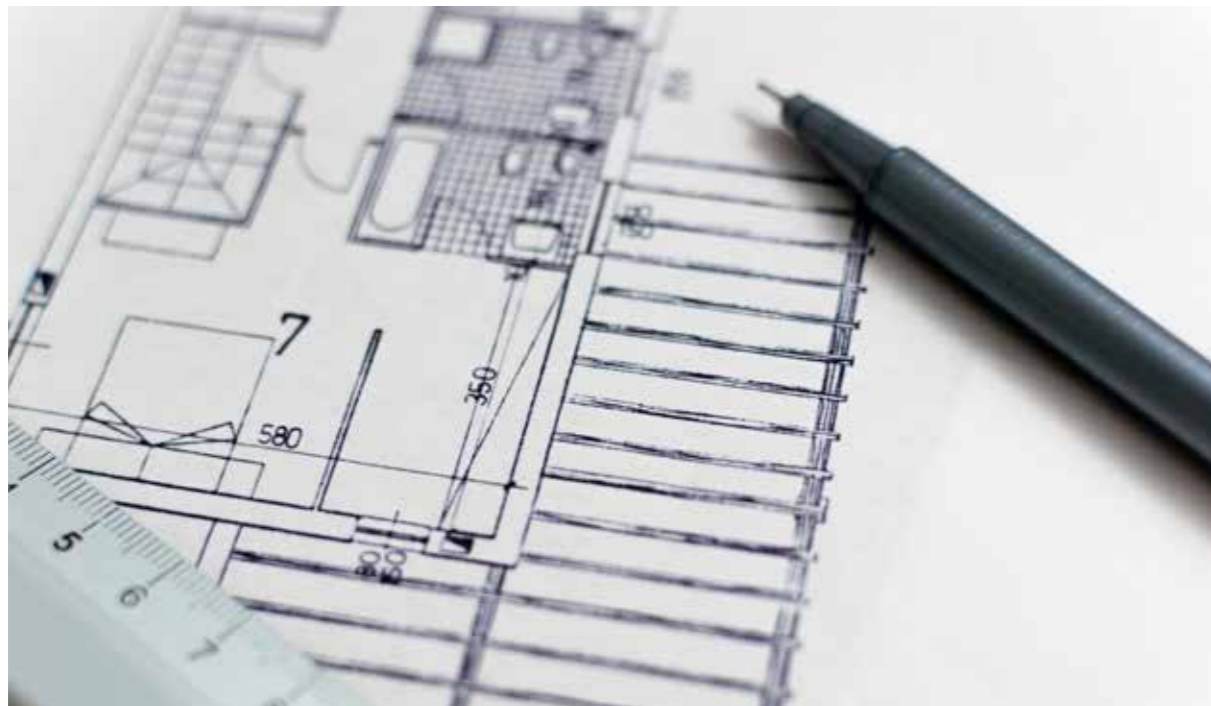
Alla våra värderingar granskas och undertecknas av auktoriserad fastighetsvärderare, vilket idag är ett krav hos samtliga svenska banker, börsbolag, domstolar samt merparten av offentliga beställare.

Auktorisation är ofta också ett krav vid bokslutsvärderingar. Vi har en oberoende ställning och vår uppgift är att bedöma en fastighetsmarknadsvärde om den skulle säljas på öppna marknaden, efter givna förutsättningar.

Väljer du att anlita en auktoriserad fastighetsvärderare innebär det att du får en värderare med rätt utbildning och lång erfarenhet, vars integritet inte kan ifrågasättas. En värderare som prövats och auktoriserats av Samhällsbyggarna har funnits vara en meriterad värderare. Det betyder att du får en värdering med kvalitet.

Vi anstränger oss också för att jobba med ett hållbart värdeskapande och vi värnar om miljön – varje dag. Vi använder egen solenergi, energisnål ledbelysning och automatisk avstängning av elektronik som inte används.

Vi kör bara rena elbilar och vi använder digitala tjänster med låg miljöpåverkan så långt det går och självklart källsorterar vi också på kontoret.





VI GÖR DINA FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Välkommen att kontakta oss i alla frågor gällande fastigheter, värderingar och fastighetsutveckling.

Gustaf Skrealid

civilingenjör, lantmäteri
fastighetsvärderare
070-361 62 97
gustaf.skrealid@winnafastighet.se

Per Skrealid

civilingenjör, av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare
070-891 90 82
per.skrealid@winnafastighet.se

FLER VÄRDEFULLA FASTIGHETSTJÄNSTER

Utöver värderingar är vi även behjälpliga med andra fastighetstjänster.

Winna Fastighet kan t.ex. stå till tjänst med:

- Övergripande rådgivning för ägande
- Allmänna och specifika frågor inom fastighetsutveckling
- Ekonomiska analyser eller hyresbedömningar

Vi kan bistå med råd kring finansieringslösningar, taxeringsfrågor m.m. Utöver det kan vi också erbjuda:

- Fotograferingar av fastigheter och drönbilder
- Försäljningsprospekt
- Att bistå i upprättande av t.ex. hyres- eller köpeavtal



WINNA

Fastighet AB

Gunnar Zilos väg 6
554 48 Jönköping

Telefon: 036-12 90 82
E-post: info@winnafastighet.se

