



Kravspecifikation gällande fastighetsvärdering

**Specifikation avseende utförande av sådan
fastighetsvärdering som genomförs i syfte att utgöra underlag vid
ansökan om statligt bidrag
för sanering av förorenad mark för bostadsbyggande**

Göteborg 2017-03-13

Joachim Wallmark, NAI Svefa

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1 Uppdragsbeskrivning	4
1.1 Uppdragsgivare	4
1.2 Bakgrund.....	4
1.3 Uppdraget.....	4
2 Kravspecifikation	5
2.1 Krav på värderingsmannen	5
2.2 Krav på värderingsrapporten.....	5

BILAGOR

A: Exempel på värdeutlåtande

Ordernummer: 160955
Kravspecifikation gällande fastighetsvärdering

Sammanfattning

Sedan sommaren 2016 finns det möjlighet att erhålla statligt stöd för sanering av förorenad mark som därefter är avsedd att exploateras med bostäder. I detta PM anges vilka krav som bör ställas vad gäller sådana fastighetsvärderingar som utförs i syfte att ingå som del i en ansökan om bidrag för sådan sanering.

Kravspecifikationen är utformad särskilt för de fall där bidragsansökan avser en sanering inför just bostadsbyggande.

Kravspecifikationen syftar till att dels utgöra ett stöd i samband med upphandling av fastighetsvärderingar och dels till att underlätta och ge riktlinjer för Naturvårdsverkets och övriga inblandade myndigheters utvärderingar av inkomna ansökningar med tillhörande fastighetsvärderingar.

I bilaga finns ett exempel/mall för ett värdeutlåtande som uppfyller denna kravspecifikation.

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Naturvårdsverket via Erika Nygren.

Detta PM har tagits fram i samarbete mellan NAI Svefa och Anthesis Enveco AB.

1.2 Bakgrund

Sedan årsskiftet 2015/2016 finns det möjlighet att erhålla statligt stöd för sanering av förorenad mark som därefter är avsedd att exploateras med bostäder.

1.3 Uppdraget

Uppdraget avser att ta fram ett underlag vad gäller de krav som Naturvårdsverket bör ställa på sådana fastighetsvärderingar som upprättas för att ingå i ansökningar om statligt stöd för sanering av förorenad mark.

I ett parallellt uppdrag utformas en fastighetsekonomisk modell och riktlinjer för att beräkna och utvärdera ett bostadsprojekts lönsamhet. Modellen för lönsamhetsberäkning redovisas i ett separat dokument; ”PM – Modell för bedömning av lönsamhet i exploateringsprojekt”. Lönsamhetsmodellen och denna kravspecifikation för fastighetsvärderingar är anpassade för att överensstämma med varandra vad gäller metodik och terminologi.

2 Kravspecifikation

I detta PM anges vilka krav som Naturvårdsverket ställer på fastighetsvärderingar som upprättas för att ingå i ansökningar om statligt stöd för sanering av förorenad mark.

Kravspecifikationen är i första hand utformad för att avse de fall där ansökan om bidrag avser mark som efter en sanering kommer att göras tillgänglig för bostadsbyggande.

I bilaga A finns ett exempel på ett värdeutlåtande som uppfyller denna kravspecifikation och som delvis även kan ses som en ”mall” med förklarande texter. Värderingsexemplet är framtaget för att illustrera utförandet i olika typfall och behöver naturligtvis redigeras och anpassas för det enskilda fallet.

2.1 Krav på värderingsmannen

Följande krav ställs på den värderingsman som utför värderingsuppdraget. Kraven gäller för värderingens samtliga arbetsmoment:

- Värderingsmannen ska vara av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare med generell auktorisation.

Den dokumenterade värderingserfarenheten ska avse värdering inom samma ort eller region som det aktuella värderingsobjektet, dvs. den eller de förorenade fastigheter som är föremål för en bidragsansökan. I andra hand godtas även motsvarande värderingserfarenhet inom delmarknader som har marknadsförutsättningar som är jämförbara med värderingsobjektets.

2.2 Krav på värderingsrapporten

Värderingsuppdraget ska genomföras med beaktande av god värderarsed och värderingsrapporten ska utformas enligt normal branschstandard med avseende på den aktuella typen av värderingsobjekt och värderingens syfte.

De generella krav som ställs på en värderingsrapports innehåll och omfattning framgår av det exempel på värdeutlåtande som finns i bilaga A. Särskilt viktigt är att följande redovisas i värderingsrapporten:

- En entydig definition av värderingsobjektet och värderingsuppdraget enligt vad som anges i avsnitt 1.1 och 1.5 i värderingsexemplet i bilaga A.
- En entydig definition av de särskilda värderingsförutsättningar som ska gälla för värderingsalternativen före respektive efter marksanering. Vid värderingen av mark/byggrätt efter sanering ska det särskilt framgå att värdebedömningen avser ”exploateringsförberedd” mark enligt vad som anges i avsnitt 1.8 i värderingsexemplet.
- För värderingen ska i branschen vedertagna ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” gälla. Villkoren finns bifogade till värderingsexemplet. Eventuella undantag ska anges och motiveras.
- Värderingsobjektet ska besiktigas av värderingsmannen.
- Värderingen ska innehålla en relevant beskrivning av värderingsobjektet. Särskilt viktigt är en beskrivning av befintliga planförutsättningar samt de planförutsättningar som förutsätts gälla för varje värderingsalternativ och den byggrätt som respektive alternativ innebär för värderingsobjektet. Byggrätten ska normalt anges i kronor per kvadratmeter bruttoarea alternativt enligt vad som är branschstandard för den aktuella byggrättens ändamål. I värderingsalternativ som avser byggrätt för bostäder ska dessutom antalet lägenheter anges.

Ordernummer: 160955
Kravspecifikation gällande fastighetsvärdering

- Även förekommande befintliga byggnader ska beskrivas i relevanta delar. Särskilt viktigt är att det klart framgår hur dessa byggnader beaktas och hur de inverkar på värdebedömningen enligt respektive värderingsalternativ (exempelvis om de förutsätts bevaras, utvecklas eller rivas).
- Av beskrivningen ska även framgå vilka exploateringsåtgärder som krävs för att iordningställa marken till ”exploateringsförberett skick” för de värderingsalternativ där detta är relevant. Med exploateringsförberett skick avses att marken är detaljplanelagd, att gator och tekniska anslutningar är framdragna till tomtgräns och att marken i övrigt är klar för byggnation (se vidare i värderingsexemplet).
- Generella och objektsspecifika marknadsförutsättningar ska i relevant omfattning redovisas enligt vad som anges i värderingsexemplets avsnitt 3.
- Värdebedömningar för respektive värderingsalternativ ska i tillämpliga delar utföras och motiveras enligt vad som anges i värderingsexemplets avsnitt 6-8.
- Värderingsmannens omdöme om hur stora saneringskostnader som den aktuella exploateringen kan förväntas kunna bära utan att projektets genomförande därmed riskerar att hotas.

Bilaga A till PM Kravspecifikation Fastighetsvärdering

**Exempel/mall för värdeutlåtande som uppfyller Naturvårdsverkets krav
på fastighetsvärdering som underlag för beslut om statligt bidrag
för sanering av förorenad mark för bostadsbyggande**

Värdeutlåtande

Värdering av mark inom (del av) fastigheten(erna)

Kommun Fastighetsbeteckning X:X

”Benämning/Projekt”

Uppdrags-id
Fastighetsbeteckning: Kommun Fastighetsbeteckning X:X

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av (del av) fastigheten(erna) Kommun Fastighetsbeteckning X:X.

En ungefärlig avgränsning av värderingsobjektet framgår nedan.

Karta/bild med markering för värderingsobjektets avgränsning (en markering är särskilt viktigt om värderingsobjektet utgör del av fastighet/er)

1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är *Uppdragsgivare*.

1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är *Lagfaren ägare*.

1.4 Bakgrund

Inom värderingsobjektet har verksamhet med XX bedrivits under lång tid och marken är idag förorenad med bland annat XX och XX.

För närvarande utreds förutsättningarna för en eventuell exploatering med bostäder inom värderingsobjektet. Efter detaljplaneläggning och genomförd marksanering beräknas omkring XX lägenheter kunna uppföras inom värderingsobjektet.

Enligt utredning genomförd av XX har saneringskostnaden uppskattats till omkring XX kr vad gäller alternativet att saneringen genomförs till en nivå som medger mindre känslig markanvändning (MKM) respektive XX kr vad gäller alternativet att saneringen medger känslig markanvändning (KM), det vill säga exempelvis mark för bostäder.

1.5 Uppdraget

Uppdraget avser att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde enligt var och en av följande förutsättningar (värderingsalternativ):

1. Värderingsobjektets marknadsvärde i befintligt skick, det vill säga värdet före marksanering och med utgångspunkt i att befintlig tillåten markanvändning (*industri/verksamheter/XX*) blir bestående och med beaktande av miljöskadans begränsande inverkan på möjligheterna att vidareutveckla fastigheten.
2. Värderingsobjektets marknadsvärde efter en genomförd marksanering till en nivå som medger MKM och med beaktande av de eventuella möjligheter till en vidare utveckling av fastigheten (inom MKM) som saneringen kan medföra. *Detta alternativ kan även avse en ny detaljplan som medger annan markanvändning inom MKM.*
3. Värderingsobjektets marknadsvärde efter en genomförd marksanering till en nivå som medger KM, det vill säga att marken efter saneringen kan exploateras med bostäder med stöd av en lagakraftvunnen detaljplan enligt de planförutsättningar som förutsätts gälla och som närmare anges avsnitt 1.8 nedan.

Eventuellt kan värderinguppdraget avse enbart ett av alternativen 2 eller 3.

Uppdrags-id
Fastighetsbeteckning: Kommun Fastighetsbeteckning X:X

Värderingen syftar primärt till att användas som ett underlag i samband med XX kommuns ansökan om statligt bidrag för sanering av förorenade områden inför bostadsbyggande. Värderingen ska därmed uppfylla den särskilda kravspecifikation som Naturvårdsverket har vad gäller fastighetsvärdering för detta ändamål.

1.6 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är *Datum*.

1.7 Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Värderingsföretaget genomför en kritisk granskning och rimlighetsbedömning vad gäller det värderingsunderlag som har lagts till grund för värdebedömningen. *Värderingsföretaget* ikläder sig emellertid inte något ansvar för oriktiga värdebedömningar som har orsakats av att inhämtade eller tillhandahållna sakuppgifter visar sig vara oriktiga eller ofullständiga. I ett sådant fall rekommenderas att värderingen utförs på nytt med den korrekta informationen som grund.

1.8 Särskilda värderingsförutsättningar

- Vid värderingen enligt alternativ 1 beaktas den beräknade saneringskostnaden för att åtgärda befintliga föroreningar i enlighet med vad som framkommer av *den preliminära bidragsansökan/ utredning XX*. Vid värderingen enligt alternativ 2 och 3 förutsätts att saneringen är genomförd.
- Vid värderingen enligt alternativ 2 beaktas de möjligheter till en ytterligare utveckling/ exploatering inom värderingsobjektet som uppstår som en följd av att saneringen har utförts. Därvid förutsätts att XX/ att planförslaget XX vore en lagakraftvunnen detaljplan/ att värderingsobjektet kan exploateras i enlighet med den lagakraftvunna detaljplanen XX. Ett genomförande av XX innebär kostnader för XX och XX vilket beaktas i värderingen.
- Värderingsalternativ 3 baseras på förutsättningen att värderingsobjektet kan exploateras med bostäder i enlighet med/ den lagakraftvunna detaljplanen XX/ att planförslaget XX vore en lagakraftvunnen detaljplan/ att en detaljplan som medger XX vore lagakraftvunnen i enlighet med kommunfullmäktiges beslut den XX.
- Vid värderingen enligt alternativ 3 beaktas (avräknas) sådana återstående exploateringskostnader som kan förväntas komma att belasta objektet vad gäller exempelvis uttag av gatukostnader eller kostnader för olika former av åtgärder inom omgivande allmän mark och som föranleds av exploateringen (så kallat exploateringsbidrag).

Uppdrags-id
Fastighetsbeteckning: Kommun Fastighetsbeteckning X:X

- Vid värderingen enligt alternativ 3 beaktas (avräknas) även återstående kostnader för sådana nödvändiga återstående exploateringsåtgärder inom värderingsobjektet som krävs för att iordningställa marken som exploateringsförberedd tomtmark. Med exploateringsförberedd tomtmark avses att marken är detaljplanelagd, fastighetsbildad och i övrigt exploateringsförberedd med upprättade anslutningspunkter för VA, el, tele/data, fjärrvärme/fjärrkyla (i den utsträckning som är normalt för området/orten). Exploateringskostnader inom värderingsobjektet som avräknas i värderingen kan exempelvis vara kostnader för arkeologisk undersökning eller utgrävning, extraordinära sprängnings- eller schaktningsarbeten, omfattande åtgärder gällande flytt av allmänna ledningar inom tomtmarken etc.
- Vid värderingen enligt alternativ 3 beaktas även inverkan av att ett uppförande av bostäderna är förenat med krav på parkeringsköp, krav på särskild parkeringslösning eller krav på uppförande av lokaler för XX vilka beräknas ge ett negativt värdetillskott.
- Värdeinverkan av förekommande befintlig bebyggelse beaktas i samtliga värderingsalternativ. Vid värderingen enligt alternativ 3 innebär detta att kostnaden för nödvändig rivning beaktas.
- I värderingen förutsätts att det inte finns några värdepåverkande belastande rättigheter utöver vad som framgår av XX och vars värdeinverkan beaktas värderingen.

1.9 Värderingsunderlag

En översiktlig besiktning av värderingsobjektet har gjorts *datum* av *Värderingsman* på *Värderingsföretaget*.
Besiktning krävs.

Följande värderingsunderlag har använts:

- Fastighetsdata
- Taxeringsinformation
- Detaljplanelhandlingar/detaljplaneförslag/ XX daterade *datum*
- Preliminära handlingar gällande bidragsansökan för marksanering inklusive kostnadsberäkning upprättade av XX
- Kartunderlag
- Uppgifter ur fastighetsmarknadsdatabaser och XX
- XX
- XX
- XX

Uppdrags-id
Fastighetsbeteckning: Kommun Fastighetsbeteckning X:X

2 Värderingsobjekt

2.1 Läge och omgivning

Värderingsobjektet är beläget i XX cirka XX kilometer XX om XX och omkring XX kilometer XX från XX. Gatuadressen är XX. Se karta nedan.

Karta med värderingsobjektets läge markerat

Omgivningen utgörs huvudsakligen av XX som ligger strax XX om värderingsobjektet. Direkt XX om värderingsobjektet finns även XX och XX. Mot XX gränsar området mot XX och i XX mot XX.

Den närmast belägna kommersiella servicen ligger i XX inom XX avstånd. Kollektivtrafik finns i form av XX med förbildelse till bland annat XX och XX finns inom cirka XX meter vid XX. Med kollektivtrafiken nås XX inom XX minuter. Större trafikleder (XX) finns inom XX.

I närområdet finns planer för en vidare förtätning och utveckling av XX.

2.2 Beskrivning av marken

En sammanfattande beskrivning av marken (exempel nedan)

Värderingsobjektet omfattar totalt cirka XX kvm markareal.

Ungefär XX av tomtytan är bebyggd med XX. Den obebyggda tomtmarken består av XX och är XX. I den XX delen består marken idag främst av XX med XX och XX för XX. I XX består marken främst av XX.

Flygbild över värderingsobjektet

Anslutningspunkter för kommunalt VA samt el m m saknas/finns idag vid XX som betjänar XX.

Enligt XX förekommer markföreningar bestående av XX och XX. För en sanering krävs att XX utförs. Kostnaden för marksaneringen har av XX beräknats till XX.

2.3 Beskrivning av befintliga byggnader

En sammanfattande beskrivning av värderingsobjektets byggnader (se exempel nedan)

Inom värderingsobjektet finns idag XX byggnader som nyttjas för XX.

Huvudbyggnaden är uppförd kring år XX och därefter har XX genomförts. Byggnaden är uppförd i XX plan och är utförd med XX på XX och har XX och XX. Uppvärmning sker via XX och XX. Ventilationen är XX med XX. Byggnadens totala XX uppgår till XX kvm fördelat på XX, XX, XX och XX. Byggnaden och lokalerna har i huvudsak en XX standard medan underhållsskicket får betecknas som XX och härutöver förekommer även XX.

Vidare finns XX som XX etc.

Enligt värderingsförutsättningar beaktas värdeinverkan av den befintliga bebyggelsen. Vid värderingen enligt alternativ 2 och 3 beaktas värdeinverkan genom att hänsyn tas till beräknade rivningskostnader för byggnaderna XX och XX vilka måste rivas för att ge utrymme för en ny exploatering med XX. Byggnaderna XX och XX kommer att kunna kvarstå även efter denna exploatering och dessa byggnaders värdeinverkan beaktas som kvarvarande byggnader även vid värderingen enligt alternativ 2 och 3.

Uppdrags-id
Fastighetsbeteckning: Kommun Fastighetsbeteckning X:X

Karta med markering av byggnader som ska rivas respektive kvarstå (vid behov)

2.4 Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret för fastigheterna XX och XX vilka utgör merparten av värderingsobjektet. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Gemensamhetsanläggningar
- Servitut
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Värderingsobjektet belastas av XX för XX till förmån för XX. Detta innebär att XX kommer att krävas för att möjliggöra en exploatering med XX. Kostnaden för XX uppskattas med stöd av XX till omkring XX.

I värderingen förutsätts att det inte finns några övriga belastande rättigheter av betydelse för exploateringen.

2.5 Planförhållanden

VÄRDERINGSALTERNATIV 1

Värderingsobjektet omfattas inte av någon gällande detaljplan vilket innebär att.../ För värderingsobjektet gäller detaljplanen XX som är daterad XX. Detaljplanen anger ändamålet XX samt XX. En mindre del anges även som XX För den del som anges för XX ändamål anges den högsta byggnadshöjden till XX meter och för XX.... Vad gäller utnyttjandegraden anges att....

Fastighetens befintliga bebyggelse och användning bedöms i huvudsak vara planenlig. Byggrätten bedöms i praktiken vara fullt utnyttjad/ Detaljplanen bedöms medge viss ytterligare byggrätt i form av XX.

För värderingsalternativ 1 förutsätts miljöskadan medföra att den befintlig tillåtna markanvändningen blir bestående och att miljöskadan dessutom förhindrar att fastigheten vidareutvecklas.

Detaljplanekartan redovisas nedan:

Detaljplanekarta med värderingsobjektets läge markerat

VÄRDERINGSALTERNATIV 2

För värderingsalternativ 2 förutsätts saneringen av miljöskadan medföra att fastigheten kan vidareutvecklas i enlighet med detaljplanen XX/ detaljplaneförslaget XX. I värderingen förutsätts att detta detaljplaneförslag vore en lagakraftvunnen detaljplan.

Detaljplanen/ detaljplaneförslaget anger ändamålet XX samt XX. En mindre del anges även som XX och marginellt även ett område som anges för XX. För den del som anges för XX ändamål anges den högsta byggnadshöjden till XX meter och för XX.... Vad gäller utnyttjandegraden anges även att....

Sammantaget innebär detta att den största tillåtna bruttoarean inom värderingsobjektet kan beräknas till cirka XX kvm BTA varav XX kvm BTA avser XX ändamål och XX kvm BTA avser XX ändamål.

Uppdrags-id
Fastighetsbeteckning: Kommun Fastighetsbeteckning X:X

Detaljplanekartan redovisas nedan:

Detaljplanekarta med värderingsobjektets läge markerat (om annan detaljplan är för värderingsalternativ 1)

VÄRDERINGSALTERNATIV 3

För värderingsalternativ 3 förutsätts saneringen av miljöskadan medföra att fastigheten kan vidareutvecklas för ny bostadsbebyggelse i enlighet med detaljplanen XX/ detaljplaneförslaget XX. I värderingen förutsätts att detta detaljplaneförslag vore en lagakraftvunnen detaljplan.

Detaljplanen/ detaljplaneförslaget anger bostadsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om XX meter. Bostäderna ska enligt detaljplanen utformas som XX/ fördelas på XX. Det högsta tillåtna antalet våningar anges till XX/ den högsta tillåtna byggnadshöjden anges till XX meter och exploateringsgraden anges till XX.

Detta innebär att den största tillåtna bruttoarean för bostäder inom värderingsobjektet kan beräknas uppgå till cirka XX kvm BTA. Detaljplanen bedöms medge en exploatering med omkring XX lägenheter vilket ger en genomsnittlig lägenhetsstorlek om cirka XX kvm BTA.

Enligt detaljplanen/ XX ska parkering utföras som/ tillgodoses genom att XX/ i form av XX vilket innebär att XX.

Enligt tillgänglig information kommer bostäderna att upplåtas med hyresrätt/ bostadsrätt/ äganderätt vilket förutsätts stå i överensstämmelse med villkoren i XX.

En mindre del av byggrätten anges dessutom för XXändamål. Byggrättens storlek beräknas i denna del till cirka XX kvm BTA. Uppförandet av dessa lokaler innebär att XX.

Detaljplanekartan redovisas nedan:

Detaljplanekarta med värderingsobjektets läge markerat (om annan detaljplan är för värderingsalternativ 1)

3 Marknadsförutsättningar

3.1 Generella marknadsförutsättningar

Beskriv kortfattat Sveriges övergripande ekonomiska utveckling (BNP, räntor, sysselsättning etc).

Beskriv kortfattat den svenska fastighetsmarknadens övergripande utveckling (avkastningskrav, hyror, prisnivåer, efterfrågan, riskapitet, olika segment (fastighetstyper och geografiskt), tendenser, möjligheter/ risker, bedömning om fortsatt utveckling etc).

3.2 Objektets marknadsförutsättningar

Beskriv kortfattat objektets marknadsförutsättningar för aktuella fastighets-/lokaltper med avseende på:

- *Transaktionsaktivitet (köpare, säljare, omfattning och tendenser)*
- *Hyresmarknad (bostadsbrist, marknadsmässiga hyresnivåer, marknadsmässig vakans-/hyresrisk, omdöme)*
- *Direktavkastningskrav, intervall*
- *Värderingsobjektets läge (omdöme, nivåer för hyror, avkastningskrav, förutsättningar för exploatering etc)*
- *Sannolik köpare*

4 Exploateringsförutsättningar

Sammanfatta värderingsobjektets exploateringsförutsättningar med avseende på:

- *Byggrätt (storlek, ändamål, upplåtelseform, övriga villkor etc)*
- *Åtgärder som krävs för att genomföra en exploatering (utbyggnad av gator, VA, fastighetsbildning, marksanering, särskild grundläggning etc) samt beräknade kostnader och kostnadsansvaret för dessa åtgärder*

5 Värderingsmetodik

DEFINITION AV MARKNADSVÄRDE

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

METODTILLÄMPNING

Marknadsvärdebedömning sker genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt.

Vid värdering av bebyggda fastigheter används även en marknadsanpassad kassaflödesanalys. Metoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdeberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som härleds från genomförda köp av så långt möjligt jämförbara objekt. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsförväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknads framtidsbedömningar.

Vad gäller värdering av exploateringsmark (byggrätter) används även en kompletterande exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick (projektvärdet) minskat med beräknade exploateringskostnader och avsättning för exploitörens risk och vinst. Ingående parametrar i kalkylen marknadsanpassas. Exploateringskalkylen ska ses som ett komplement till ortsprismetoden och är samtidigt ett verktyg för att hantera inverkan av extraordinära exploateringskostnader som exempelvis rivningskostnader och exploateringsbidrag till kommunen etc.

Värdering av exploateringsmark relateras i praktiken till den byggrätt som marken innehåller och värdet uttrycks normalt som ”kr/kvm BRA byggrätt”.

Ett undantag finns dock vad gäller industritomtmark där värdet mer sällan anges som kr/kvm BTA byggrätt utan i stället som ”kr/kvm tomtmark”. Ytterligare ett undantag gäller i de fall där byggrätten avser bostäder i småhusform och som är tänkta att säljas som äganderätter. I dessa fall bedöms och anges värdet som ”kr/tomt”.

6 Värdering - Värderingsalternativ 1

Detta värderingsalternativ avser att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde i befintligt skick, det vill säga före marksanering och med utgångspunkt i att befintlig tillåten markanvändning (*industri/verksamheter/XX*) blir bestående.

Om hela/delar av värderingsobjektet enligt detta värderingsalternativ består av obebyggd mark utformas värderingen i enlighet med vad som redovisas i avsnitt 8 nedan.

Om hela/delar av värderingsobjektet enligt detta värderingsalternativ emellertid är bebyggt, och om dessa byggnader anses tillföra ett mervärde, sker värderingen i dessa delar i enlighet med vad som redovisas i avsnitt 6.1 och 6.2 nedan.

6.1 Ortsprismetod

Beskriv värdebedömningen utifrån ortsprismetoden. I denna del bör följande redovisas:

- Urvalskriterier
- Redovisning av minst 5 st jämförelseköp (fastighetsbeteckning, klassificering av läge, datum för köp, köpeskilling, köpare/säljare, pris per kvm uthyrbar area)
- Kommentarer och justeringar vad avser köpens jämförbarhet och skillnader vad avser värdepåverkande faktorer som läge, byggnadstyp, modernitet/standard, hyresförhållanden etc
- Justeringar vad avser prisutveckling mellan köpetidpunkter och värdetidpunkt
- En sammanfattning vad avser värderingsobjektets positiva och negativa egenskaper jämfört med ortsprismaterialet
- En jämförande bedömning med utgångspunkt i det taxerade riktvärdet för motsvarande mark/byggrätt inom det aktuella området

En sammanfattande värdebedömning enligt ortsprismetoden samt en bedömning av den värdeinverkan som anses finnas med avseende på beräknade saneringskostnader

6.2 Avkastningskalkyl

Beskriv värdebedömningen utifrån en avkastningskalkyl.

För värderingsobjekt/ delar av, som omfattas av enklare byggnader, och som har ett förhållandevis marginellt värde, kan en enklare nettokapitaliseringskalkyl utifrån marknadsmässigt bedömd indata redovisas. Härfter redovisas en sammanfattande värdebedömning samt en bedömning av den värdeinverkan som anses finnas med avseende på beräknade saneringskostnader.

För övriga bebyggda värderingsobjekt redovisas en kassaflödeskalkyl inklusive en redovisning av relevant och marknadsanpassad indata till kalkylen enligt nedan:

- Val av Kalkylperiod (minst 5-år)
- Inflation
- Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärdeberäkning
- Uthyrbar area
- Utgående och marknadsmässiga Hyror (inkl huvudsakliga hyresvillkor)
- Vakanser (befintliga och marknadsmässiga)
- Drift och underhåll
- Tomträttsavgäld

Uppdrags-id
Fastighetsbeteckning: Kommun Fastighetsbeteckning X:X

- *Investeringar/Hyresgästanpassningar*
- *Taxeringsvärde och Fastighetskatt*

En sammanfattande värdebedömning enligt avkastningsmetoden samt en bedömning av den värdeinverkan som anses finnas med avseende på beräknade saneringskostnader

7 Värdering - Värderingsalternativ 2

Detta värderingsalternativ avser att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde efter en genomförd marksanering till en nivå som medger MKM och med beaktande av de eventuella möjligheter till en vidare utveckling av fastigheten (inom MKM) som saneringen kan medföra.

Beskriv värdebedömningen efter genomförd marksanering utifrån resultatet av avsnitt 6.

Beskriv om saneringen medför att ytterligare byggrätt kan medges samt värdeinverkan av sådan ytterligare byggrätt. Om en sådan värdeinverkan är mer betydande storleksordning ska värderingen av den tillkommande byggrätten redovisas i enlighet med vad som redovisas i avsnitt 8 nedan.

8 Värdering - Värderingsalternativ 3

Detta värderingsalternativ avser att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde efter en genomförd marksanering till en nivå som medger "känslig markanvändning", det vill säga att marken efter saneringen kan exploateras med bostäder enligt redovisningen ovan.

8.1 Ortsprismetod

Beskriv värdebedömningen utifrån ortsprismetoden. I denna del bör följande redovisas:

- *Urvalskriterier*
- *Redovisning av minst 5 st jämförelseköp (fastighetsbeteckning, klassificering av läge, datum för köp, köpeskilling, köpare/säljare, byggrättens ändamål och storlek, pris per kvm BTA byggrätt)*
- *Kommentarer och justeringar vad avser köpens jämförbarhet och skillnader vad avser värdepåverkande faktorer som läge, byggrätt, exploateringsförutsättningar etc*
- *Justeringar vad avser prisutveckling mellan köpetidpunkter och värdetidpunkt*
- *En sammanfattning vad avser värderingsobjektets positiva och negativa egenskaper jämfört med ortsprismaterialet*
- *En jämförande bedömning med utgångspunkt i det taxerade riktvärdet för motsvarande mark/byggrätt inom det aktuella området*
- *En sammanfattande värdebedömning enligt ortsprismetoden*

8.2 Exploateringskalkyl

Beskriv värdebedömningen utifrån en exploateringskalkyl. I denna del bör följande redovisas:

- *Projektvärde och motivering för denna bedömning utifrån marknadsnoteringar (och med hänvisning till avsnitt 3). Bedömningen av projektvärdet kan exempelvis illustreras genom en ettårig nettokapitaliseringskalkyl. I bedömningen av projektvärdet tas hänsyn till bostädernas upplåtelseform och utförande i övrigt*
- *Omräkning från uthyrbar area till BTA*
- *Exploateringskostnader fördelat på markanläggningar inom kvartersmark, exploateringsbidrag, entreprenad- och byggherrekostnader, eventuella rivningskostnader, inverkan av särskild parkeringslösning eller krav på uppförande av olönsamma lokaler, övriga extraordinära exploateringskostnader samt moms (vid momsplikt och för åtgärder där momsregistrering ej är möjlig)*
- *Netto (projektvärde minus exploateringskostnader)*
- *Justering för projektvinst/risk*
- *Justering med hänsyn tillväntetid och/eller behov av etappindelning*
- *En sammanfattande värdebedömning enligt exploateringskalkylens resultat och kommentarer om hur detta resultat överensstämmer med slutsatser enligt ortsprismetoden och kommentar/förklaring till eventuella avvikelser mellan resultaten.*

9 Slutsatser

9.1 Marknadsvärde – Värderingsalternativ 1

Värderingsobjektets marknadsvärde i befintligt skick, det vill säga värdet före marksanering och med beaktande av miljöskadans begränsande inverkan på möjligheterna att vidareutveckla fastigheten, och att den befintliga tillåtna markanvändningen (*industri/verksamheter/XX*) därmed blir bestående, bedöms vid värdetidpunkten XX till:

XX 000 kr
XX miljoner XX tusen kr

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Redovisning av relevanta nyckeltal. Vid behov separeras nyckeltalen vad avser bebyggd respektive obebyggd del av värderingsobjektet.

9.2 Marknadsvärde – Värderingsalternativ 2

Värderingsobjektets marknadsvärde efter en genomförd marksanering till en nivå som medger MKM, och med beaktande av de eventuella möjligheter till en vidare utveckling av fastigheten (inom MKM) som saneringen kan medföra, bedöms vid värdetidpunkten XX till:

XX 000 kr
XX miljoner XX tusen kr

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Redovisning av relevanta nyckeltal. Vid behov separeras nyckeltalen vad avser bebyggd respektive obebyggd del av värderingsobjektet.

9.3 Marknadsvärde – Värderingsalternativ 3

Värderingsobjektets marknadsvärde efter en genomförd marksanering till en nivå som medger KM, det vill säga att marken efter saneringen kan exploateras med bostäder med stöd av en lagakraftvunnen detaljplan enligt de planförutsättningar som förutsätts gälla, bedöms vid värdetidpunkten XX till:

XX 000 kr
XX miljoner XX tusen kr

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Redovisning av relevanta nyckeltal.

Uppdrags-id
Fastighetsbeteckning: Kommun Fastighetsbeteckning X:X

9.4 Omdöme

Värderingsmannens omdöme om hur stora saneringskostnader som den aktuella exploateringen kan förväntas kunna bära utan att projektets genomförande riskerar att hotas.

Ort datum

SIGNATUR

Värderingsman
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
Fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1: Foton
Bilaga XX: XX
Bilaga: Utdrag ur fastighetsregistret
Bilaga: Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighets ekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedöms vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Värderingsföretag/logga

Datum

Bilaga

Uppdrags-id

Fastighetsbeteckning: Kommun Fastighetsbeteckning X:X