

Värdeutlåtande
Friköp av mark till tomträtt
Nacka Älta 10:43

Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	3
2.	Värderingsobjektet	5
3.	Marknadsförutsättningar	8
4.	Värdering och metodik	10
5.	Värdering av industrimark	11
6.	Friköpspris och metodik friköp	18
7.	Slutsatser	20

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjektet

Värderingsobjekten utgörs av marken till tomträten Nacka Älta 10:43.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma markvärdet vid friköp av marken, d v s marknadsvärdet av fastigheten såsom obebyggd i ett avröjt skick och i övrigt med de förutsättningar som föreligger i befintligt tomträttskontrakt (byggrätt för industriändamål). Värdeutlåtanden ska ses som en grund för förhandling inför ett eventuellt friköp av marken. Ett marknadsvärde kan endast bedömas. Se även avsnitt särskilda förutsättningar nedan.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2025-06-23.

Uppdragsgivare

Värderingsuppdraget har erhållits av Nacka kommun, genom Niki Akbari.

Tomträttsinnehavare

Tomträttsinnehavare till tomträten är Örkroken AB. Tomträten är upplåten sedan 1 maj 2022 och gäller till och med 2032-04-30.

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.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2025 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

Utöver ovan nämnda särskilda förutsättningar gäller de särskilda förutsättningar specifika för en friköpssituation som redovisas i avsnitt 6.

Bedömningen av friköpspriset tar inte hänsyn till eventuella möjligheter att förädla fastigheten till exempel genom utökad eller ändrad byggrätt.

Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, arrenden o.d. har inte beaktats. Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

I värderingen förutsätts även att det inte finns belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.

I värdebedömningen beaktas inte eventuella extraordinära grundläggningskostnader

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes under juni 2025 av Louise Melander på Svefa AB.

Följande uppgifter och källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Planhandlingar
- Tomträttsavtal

Utöver ovan har Svefas ortsprisssystem (Real Estate) och ortsprisdatabas för byggrätter studerats.

2. Värderingsobjektet

Värderingsobjektet och läge

Värderingsobjektet utgörs av marken till tomträtten Nacka Älta 10:43. Objektet ligger i Ältadalens verksamhetsområde.

Närområdet utgöra i huvudsak av verksamheter för småindustri och kontor samt en mindre del för handel. Avståndet till/från Stockholm C mäts till cirka 15 km. Större trafikled finns på nära avstånd i form av Tyresövägen vilken nås via trafikplats Skrubba.



Översikt över värderingsobjektet

Mark

Fastigheten har en tomtareal om 2 777 kvm.

Enligt SGU:s geologiska karta utgörs undergrunden huvudsakligen av isälvsediment.

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning av större vattendrag de närmaste 200 åren.

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för kustöversvämnning (Rikets Höjdsystem 2000).

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare är Nacka kommun.

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Tomträtsinnehavare samt tomträtsavgäld
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplanen för Älta 10:1 m.fl. (Ältadalens verksamhetsområde) vilken vann lagakraft den 2010-01-12. Enligt planen tilläts fastigheten nyttjas för småindustri- och, kontorsändamål och högsta byggnadshöjd uppgår till 9 meter.



Detaljplan för del av Älta 10:1 (Ältadalens verksamhetsområde)

Taxering

Värderingsobjektet har vid den senaste fastighetstaxeringen åsatts typkod 420 (industrihotell).

Tomträtt

Allmänt

Regler kring tomträtter finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomträtt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Enligt nuvarande regler kan man hävda att tomträtsupplåtelsen i princip är evig.

När tomträttsavgäld skall fastställas säger jordabalkens 13 kapitel att "rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse". Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället.

En tomträttsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsrenta.

Avgäldsrenta

Svefa bedömer att avgäldsrentan vid reglering och 10-årig period är numera 2,0 % efter Mark- och miljööverdomstolens dom avseende omprövning av tomträttsavgäld för Stockholm Jakob Större 18 och Stockholm Spektern 13. Mark- och miljödomstolen anser att det är praxis att avgäldsrentan ska bestämmas med utgångspunkt från den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden (statsobligationer, exklusive risk-tillägg). Det får ses som sannolikt att aktuellt domslut överklagas (sannolikt av båda parter), men tills vidare rekommenderar Svefa en avgäldsrenta om 2,0% för kommersiella fastigheter och Svefa bedömer det även tillämbart för industrifastigheter.

Tillåten användning enligt tomträttsavtalet

Enligt tomträttsavtalet är tillåten användning industri- och kontors ändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov. Svefa har inte kännedom om tilläggsavtal eller eventuella sidoavtal. Det har ej kommit till Svefas kännedom om eventuella sidoavtal.

Upplåtelse och nuvarande avgäld

Tomträtten har varit upplåten sedan 2012 och gäller i tidsperioder om 10 år.

Den årliga inskrivna avgälden för Nacka Älta 10:43 har fr o m den 1 maj 2022 utgått med 208 000 kr/år.

3. Marknadsförutsättningar

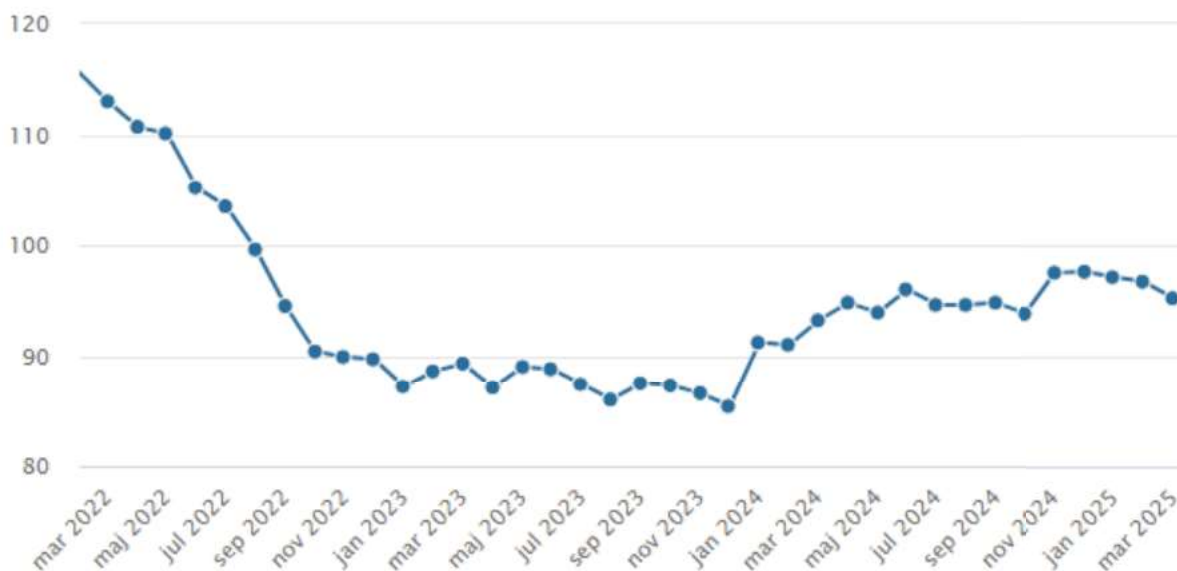
Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är i lågkonjunktur, en lågkonjunktur som väntas bestå till 2026 med risk även för 2027.

Konjunkturinstitutets prognos från mars-25 indikerar att konjunkturen återhämtar sig – med BNP om 1,7 % för 2025 respektive 2,9 % för 2026 – men den svenska ekonomin är fortsatt svag.

Utvecklingen är osäker, inte minst på grund av geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter. Av stor vikt är de tullar som USA aviserat, och eventuella motåtgärder från omvärlden handelspolitiska initiativ som väntas medföra en klart lägre ekonomisk aktivitet (om de kvarstår långsiktigt, och i så fall, i vilken omfattning). Sannolikt påverkar det även inflationsutvecklingen, som i sin tur medför ett behov för Riksbanken att se över penningpolitiken. Till följd av detta ses det också som troligt med en mer restriktiv finanspolitik framöver, sannolikt då såväl höjda skatter som omfördelning av offentliga medel.

Konjunkturbarometern har försvagats något under inledning av 2025 och indikerar ett fortsatt "svagt" läge för svensk ekonomi (95,2, mars-25).



Källa: Konjunkturinstitutet

Den exceptionellt höga inflationen föll tillbaka under 2024, men under inledningen av 2025 kunde noteras en svagt negativ trend. Den preliminära statistiken för mars-25 indikerar emellertid ett KPI om 0,5 % och KPIF om 2,3 %.

Trots stor osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen, såväl i Sverige som internationellt, valde Riksbanken i mars-25 att låta styrräntan vara oförändrad på 2,25 % (sedan maj-24 har Riksbanken sänkt styrräntan totalt 1,75 %-enheter). Konjunkturen anses fortsatt svag, men inflations- och konjunkturutsikterna bedöms som relativt stabila. Riksbankens prognos indikerade en oförändrad styrränta under 2025 och 2026 (motsvarande prognoser från de svenska bankerna indikerade då en styrränta kring 2,0 – 2,25 % till slutet av 2025).

Arbetsmarknaden har tydligt försvagats under 2024 och väntas vara fortsatt svag under 2025. AKU 15-74 år för 2024 uppgick till 8,4 %, en ökning med 0,7 procentenheter jämfört med 2023). Prognosen indikerar 8,9 % 2025 respektive 8,6 % 2026 (svag sänkning till följd av starkare konjunktur). Arbetslösheten har ökat mest i storstadslänen – Stockholm, Västra Götaland och Skåne – medan arbetslösheten endast ökat marginellt i norra Sverige.

Näringslivet har blivit alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka en positiv utveckling. Brist på utbildad arbetskraft är tydlig även inom offentlig sektor (vård/skola/omsorg) och inom yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav. Utan erforderlig kompetens finns risk att investeringar uteblir, som till exempel "gröna" investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimatanpassat näringsliv.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar; låg befolkningstillväxt, in-/utvandring och framför allt en åldrande befolkning. Till 2030 väntas ca 22,3 % av befolkningen vara äldre än 65 år, och den ökande andelen äldre ställer stora krav på utveckling av vård och omsorg.

Objektets marknadsförutsättningar

Omsättningen på industrifastigheter inom Storstockholm har det senare åren varit måttlig. Många av de sålda objekten är belägna längsmed E4:an eller andra större trafikleder. Köpare har i huvudsak varit egenanvändare samt för lite större objekt; fastighetsföretag som förvaltningsobjekt.

Generellt kan sägas att efterfrågan på byggklar mark för industriändamål är hög inom hela Stockholmsområdet. En trend sen många år tillbaka är att flera av de mer centralt lokaliserade industriområdena omvandlas till bostäder i takt med efterfrågan på att tillskapa nya centralt belägna bostadsområden. Efterfrågan bedöms således framöver vara fortsatt stor då de verksamheter som idag är belägna i verksamhetsområden som omvandlas söker nya etableringsytor i närområden.

Det bedöms råda en stark efterfrågan på industri- och lagerlokaler i Nacka kommun.

Området som värderingsobjektet är beläget inom bedöms ha ett gott läge med relativ närhet till centrala Älta och Tyresö tätort, kommunikationer och befintliga större trafikleder (Tyresövägen) vilket underlättar transport och logistik. Området har under det senaste decenniet vuxit i snabb takt för att möta det ökade behovet av verksamhetsytor inom området. Den senaste detaljplanen i området vann laga kraft i april 2025 (Detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl) och möjliggör för ca 23 000 kvm kvartermark som kan användas för verksamheter, kontor eller småskalig handel. Etableringen ska motsvara ca 140 nya arbetsplatser. Sammantaget bedöms det finnas en mycket god efterfrågan för industri/verksamhetsmark inom värderingsobjektets närområde.

4. Värdering och metodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Metodik

Marknadsvärdebedömningen av råmark/byggrätter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt.

Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftad med relativt stor osäkerhet och i huvudsak ses som kontrollmetod.

Exploateringskalkylen för bedöms vara förknippad med stor osäkerhet, och bedöms inte tillföra ett mervärde till marknadsvärdesbedömningen.

Som underlag för värdebedömningen (friköpspriset) har därefter en nuvärdeberäkning gjorts av bedömda framtida tomträttsavgälder som fastighetsägaren (Nacka kommun) i detta fall alternativt skulle inbringa.

5. Värdering av industrimark

Ortsprisundersökning – Planlagd industrimark i Nacka kommun

Efter att ha studerat köp av mark för industriändamål i Nacka kommun bedöms att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är någorlunda jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och exklusive gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår.

Urvalet har gallrats med hänsyn till följande kriterier:

- Fastigheter taxerade som industrimark (typkod 411)
- Försålda sedan: 2016-01-01

#	Kommun	Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal	Industriområde	Anm.
6	Nacka	BO 1:1070	2020-10-07	Werkstaden Nacka AB	NACKA KOMMUN	13 761	3 101	4 437	Prästkragens väg	Industri och han
7	Nacka	SKARPNÄS 8:28	2020-03-06	Lövdalens industrifastighets AB	NACKA MILJÖTRANSPORTER AKTIEBOLAG	2 483	1 655	1 500	Kummelberget	Industri
10	Nacka	SICKLAÖN 176:5	2018-11-26	Preem Aktiebolag	NACKA KOMMUN	9 844	2 594	3 795	Vattenverksvägen	Bensinstation
13	Nacka	ÄLTA 10:38	2017-03-22	Källmossens fastighets AB	NACKA KOMMUN	1 730	1 685	1 027	Ältadalen	Industri och kont
15	Nacka	ÄLTA 10:48	2016-10-18	Tekno Fastighet i Nacka AB	NACKA KOMMUN	3 902	1 600	2 439	Ältadalen	Industri och kont
17	Nacka	SKARPNÄS 8:20	2016-04-19	Kummelberget 8:20 AB	Bright equipment i Stockholm AB	2 085	1 390	1 500	Kummelberget	Industri
Medel ovägt						5 634	2 004	2 450		
Medel vägt							2 300			

Sammanställning av jämförelseobjekten

Ovanstående indikerar en medelprisnivå på cirka 2 000 kr/kvm markareal för industrimark i Nacka kommun. Samtliga köp i ortsprismaterialet är genomförda innan 2021. Utifrån ett scenario om en årlig prisuppgång mellan 1,5 och 3 procent motsvarar ovan ett genomsnittligt markpris om cirka 2 500 kr/kvm TA vid värdetidpunkten. Det ska dock beaktas att marknaden både haft prisupp- och nedgångar sedan dess och att denna förenklade indexering är en grov förenkling av den allmänna prisutvecklingen.

Förvärven har skett främst i Ältaberg och Kummelbergets industriområde (inom vilket värderingsobjektet är beläget). Såväl fastigheterna i Ältaberg och Kummelbergets industriområde synes ha varit grovplanerade och grusade eller asfalterade vid överlåtelseerna. Värderingsobjektet, betraktat i avröjt skick, anses vara grovplanerad.

Den senaste genomförda transaktionen avser fastigheten Bo 1:1070, som utgörs av en tomt utmed Värmdövägen med utmärkt skyltläge där detaljplanen även tillåter handel vilket här anses vara den markanvändning som genererar högst avkastning i det läget. Försäljningarna i Ältaberg avser "vanliga" industritomter som likt värderingsobjektet även tillåter kontor. Dessa försäljningar bedöms i hög grad jämförbara med värderingsobjektet.

Ortsprisundersökning – planlagd industrimark inom Stockholms län

En bredare ortsprisundersökning har genomförts av försäljningar av industritomter inom Stockholms län. Urvalskriterium har varit följande:

- Fastigheter taxerade som industrimark (typkod 411)
- Köp genomförda sedan juni 2022
- Köpeskilling överstigande 500 kr/kvm tomtyta
- Areal överstigande 500 kvm och understigande 10 000 kvm tomtyta

Gallringskriterierna har valts för att i möjligaste mån finna fastigheter med egenskaper och läge någorlunda jämförbara med värderingsobjektet. Totalt har 19 köp erhållits, vilka redovisas i tabellen nedan.

#	Kommun	Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
1	Täby	DRAGSTIFTET 4	2025-03-10	Täby Dragstiftet 4 Fastighets AB	VGEM Holdings AB	7 903	4 747	1 665
7	Haninge	JORDBROMALM 6:95	2024-09-20	Earthbridge Property AB	Jordbromalm 6:90 AB	9 950	1 466	6 786
9	Huddinge	BÄGSÄGEN 11	2024-08-15	NBWF 1.1 Länna AB	Hofra Fast 1 AB	4 194	559	7 502
12	Huddinge	CYKLOIDEN 2	2024-05-10	Blomqvist, Sammy Joakim	TOP GRP AB	2 400	1 212	1 981
14	Sollentuna	ELDMÄRKET 4	2024-04-15	Lefa-Mark Aktiebolag	SOLLENTUNA KOMMUN	8 119	2 420	3 355
15	Botkyrka	VINKELBODA 1	2024-03-25	Evolv Riksten 1 AB	BOTKYRKA KOMMUN	7 049	991	7 116
20	Botkyrka	JÄRNMALMEN 6	2024-01-16	Eos Fastigheter AB	BOTKYRKA KOMMUN	1 579	1 100	1 435
22	Botkyrka	JÄRNMALMEN 3	2023-12-12	Evolv Riksten 2 AB	BOTKYRKA KOMMUN	5 299	991	5 347
23	Täby	MALLEN 10	2023-12-08	FINN JET KONSULT OCH FÖRVALTNING I STOCKHOLM AB	TÄBY FASTIGHETS AKTIEBOLAG	11 000	3 473	3 167
25	Ekerö	EKEBYHOV 1:603	2023-10-31	Bryggassistatort AB	Guson Däck AB	1 052	699	1 504
26	Värmdö	ÄLVSBY 1:120	2023-10-23	Svenssons Form & Betong AB	Arctic Cave Fastigheter Värmdö AB	7 000	2 651	2 641
27	Värmdö	GUSTAVSBERG 1:551	2023-09-27	Gusstore AB	Gustavsberg 1:548 AB	9 295	2 476	3 754
29	Täby	SÄTTAREN 8	2023-08-07	Olander, Björn Christian	Magnias Fastighets AB	4 000	4 598	870
33	Stockholm	BAVERTANDEN 1	2023-03-30	Green S Båvertanden 1 AB	VK i Rågsved AB	4 245	918	4 622
35	Botkyrka	LOVISEBERG 8	2023-01-18	Instate Loviseberg 8 AB	BOTKYRKA KOMMUN	5 205	1 600	3 253
36	Sundbyberg	LÖNNEN 12	2022-12-28	D. Mark&Fastigheter AB	WEICON AKTIEBOLAG	1 548	934	1 658
38	Järfälla	VEDDESTA 2:97	2022-11-22	Sermeke Veddesta AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	1 400	836	1 674
45	Haninge	KALVSVIK 16:33	2022-08-30	Kalvsvik Fastigheter 2 AB	HANINGE KOMMUN	22 069	2 300	9 595
50	Stockholm	BAVERTANDEN 1	2022-06-07	VK i Rågsved AB	STOCKHOLMS KOMMUN/ EXPLOATERINGSKONTORET	9 704	2 100	4 622
Medel ovägt						6 474	1 898	3 818
Medel vägt							1 696	

Ovan avser lagfarna försäljningar. Nedan följer en mer utförlig beskrivning ytterligare objekt Svefa har kännedom om:

[81356, Haninge, Albyberg, mars 2024]

Haninge kommun har efter en markanvisningstävling tecknat ett markanvisningsavtal med Vencom Capital AB avseende mark inom fastigheten Kalvsvik 16:34 i Albyberg. Markarealen uppgår till 21 913 kvadratmeter, se bild nedan. Exploatören för området gäller detaljplanen för Albyberg D-209, lagakraftvunnen 2011-10-25. Exploatören kom med det högsta anbudet om 40 500 000 kronor (1 850 kr/kvm TA) och ett i övrigt attraktivt projekt. I tävlingen uppställdes villkor om minst 50 arbetstillfällen och skyndsamt genomförande. Exploatören får uppföra byggnader som inrymmer verksamhetslokaler (industri eller kontor). I undertecknat markanvisningsavtal finns inga uppgifter om eventuella exploateringsbidrag. Exploatören har efter dialog med kommunen presenterat ett högre anbudspris jämfört med anbudstävlingen. Preliminär köpeskilling uppgår till 43 830 000 kronor vilket motsvarar 2000 kr/kvm TA.



[Friköp, Nacka Älta industriområde, maj 2023]

Fastigheten Älta 10:49 med adress Örkroken 19 i Älta är sedan den 1 juli 2014, upplåten med tomträtt för småindustri och kontor. Tomträttshavaren har inkommit med en intresseanmälan om friköp. Bedömning av marknadsvärdet samt förslag till friköpspris har gjorts av Nacka kommun med utgångspunkt i ett värdeutlåtande för fastigheten Älta 10:49. Friköpspriset för Älta 10:49 har bestämts till 7 015 000 kr motsvarande 2 730 kr/kvm TA med en tomtstorlek om 2 570 kvm. Friköpet var villkorat av att framställan om friköp görs senast den 1 maj 2023. Fastigheten friköptes sedermera med ett köpedatum under maj 2023.



[74 219, Stockholm, Skrubba, juni 2022]

Stockholms kommun har markanvisat och samtidigt träffat överenskommelse om exploatering rörande ca 3 200 kvm TA tillskottsmark norr om befintlig tomträtt Vindkraften 2. Marken upplåts med tomträtt där avgäldsnivån för tillkommande areal ska motsvara 95 kr/kvm TA vid värdetidpunkt juni 2022 (motsvarande ca 2 112 kr/kvm vid en nyupplåtelseänta om 4,5 %).



[69132, Nacka, Älta, mars 2022]

Nacka kommun har erbjudit friköp av tomträtten Älta 37:30 i Ältadalens verksamhetsområde. Fastigheten och verksamhetsområdet är belägen intill ett nybyggt småhusområde samt Storkällans kyrkogård. Inom berörd detaljplan tillåts bebyggelse för i huvudsak småindustri. Inför avgäldsreglering och erbjudande om friköp har kommunen åsatt fastighetens marknadsvärde i avröjts skick. Som underlag för fastställande av ny avgäld och ev. friköp av tomten har Älta 37:30 bedöms kommunen ha ett marknadsvärde om ca 2 600 kr/kvm TA.



[64208, Nacka, Älta, december 2021]

Nacka kommun har erbjudit friköp av tomträten Älta 10:42 i Ältadalens verksamhetsområde. Fastigheten och verksamhetsområdet är belägen intill ett nybyggt småhusområde samt Storkällans kyrkogård. Inom berörd detaljplan tillåts bebyggelse för i huvudsak småindustri och kontor. Inför avgäldsreglering och erbjudande om friköp har kommunen åsatt fastighetens marknadsvärde i avröjts skick. Som underlag för fastställande av ny avgäld och ev. friköp av tomten har Älta 10:42 bedöms kommunen ha ett marknadsvärde om ca 2 500 kr/kvm TA.



[63750,63751, Nacka, Älta, oktober 2021]

Nacka kommun har erbjudit friköp av tomträtterna Älta 10:35 och Älta 10:37 i Ältadalens verksamhetsområde. Fastigheterna och verksamhetsområdet är belägen intill ett nybyggt småhusområde samt Storkällans kyrkogård. Inom berörd detaljplan tillåts bebyggelse för i huvudsak småindustri och kontor samt mindre del för handel för t.ex. blomsterbutik, kiosk alternativt lunchrestaurang. För Älta 10:35 tillåts en maximal totalhöjd om 10 meter medan det för Älta 10:37 tillåts en maximal totalhöjd om 9 meter. Älta 10:35 har en area om 4 131 kvm och Älta 10:37 har en area om 1 799 kvm. Inför avgäldsreglering och erbjudande om friköp har kommunen åsatt fastighetens marknadsvärde i avröjts skick. Älta 10:35 bedöms ha åsatts ett marknadsvärde om 2 500 kr/kvm TA medan Älta 10:37 har åsatts ett marknadsvärde om 2 600 kr/kvm TA.



[59639, Nacka, Älta, april 2021]

Nacka kommun har erbjudit friköp av tomträtten Älta 10:40 i Ältadalens verksamhetsområde. Fastigheten och verksamhetsområdet är belägen intill ett nybyggt småhusområde samt Storkällans kyrkogård. Fastigheten har en area om 986 kvm och är detaljplanlagd för kontor och industri. Fastigheten friköpspris har utgjorts av fastighetens marknadsvärde avröjts skick såsom planlagd för småindustri och kontor. En fastighetsrådgivare har värderat marknadsvärdet av marken till 2 000 kr/kvm TA och en annan fastighetsrådgivare har värderat det till 3 000 kr/kvm TA. Man bedömer därefter att marknadsvärdet för fastigheten utgörs av medelvärdet (2 500 kr/kvm TA). Man föreslår därefter att friköpspriset fastställs till 2 465 000 kronor

**[68728, Huddinge, Länna industriområde, maj 2022]**

Under maj 2022 föreslogs försäljning av Traversen 3 mellan Huddinge kommun och Aktiebolaget H Forsells Smidesverkstad. Fastigheten är 12 477 kvm stor och köpeskillingen uppgår till 30 000 000 kronor. Marken är planlagd som industri/kontor. Marken är en del i en utbyggnad av området, även kallat Norra Länna etapp 1. Detta ska möjliggöras då flera verksamheter inom Storängen behöver evakueras till förmån för bostadsbyggelse. Innan fastigheten kan tillträdas av köparen behöver kommunen bygga ut gata och vändplan inom Norra Länna etapp 1 samt iordningställa kvartersmarken genom grovplanering. Överenskommen köpeskillning för kvartersmarken är fastställd, till 2 250 kr/kvm TA vilket ger kommunen en total ersättning om ca 30 miljoner kronor för marken, inklusive gatukostnadsersättning.



Resultat

Från andra hälften av 2022 och under har marknadsförutsättningarna tydligt försämrats och marknadsläget är fortsatt tufft bl.a. med högre finansierings- och produktionskostnader och en mycket osäker omvärld. Antalet markuppgörelser minskade tydligt under 2023 till följd av marknadsutvecklingen i en avvaktande marknad där avståndet mellan säljare och köpare varit stort. Under 2024 och hittills under 2025 har prisnoteringar varit färre än vid föregående år, där dock några noteringar visar på en ytterligare pågående marknadsanpassning i nedåtgående riktning på vissa delmarknader.

Samtidigt vill vi understryka att det i dagsläget finns få evidens på hur efterfrågan på industrimark utvecklats. Det innebär att enstaka köp inte nödvändigtvis sammanfattar hela marknadsutvecklingen.

Ett marknadsmässigt pris beror förutom på läge, grundförhållande utbud o.s.v. också på storleken på tomten.

Redovisade köp i ortpristabellen för Nacka kommun ovan visar på ett genomsnittligt värde om ca 2 000 kr/kvm TA för en genomsnittlig industritomt om ca 2 400 kvm. Det ska dock uppmärksammas att samtliga köp är uppgjorda mer än fyra år tillbaka och speglar andra marknadsförutsättningar. Redovisade köp i Stockholms län visar på ett genomsnittligt pris om 1 900 kr/kvm för en genomsnittlig tomt om ca 3 800 kvm.

Redovisade uppgörelser i närområdet (Älta) är av särskild stor vikt vid marknadsvärdebedömningen. Den senaste uppgörelsen från maj 2023 visar på ett markvärde om drygt 2 700 kr/kvm TA. Dessförinnan har markvärdenivåerna pendlat mellan 2 500 – 2 600 kr/kvm TA. Det ska dock noteras att dessa uppgörelser speglar generellt bättre marknadsförhållanden än vid värdetidpunkten för värderingsobjektet.

I Haninge kommun (Albyberg) har en uppgörelse i närtid gjorts upp till motsvarande drygt 2 000 kr/kvm TA, detta är en ny lägstanivå inom området där priserna tidigare legat omkring 2 300 kr/kvm TA vilket visar på det svaga marknadsläget. Området ligger mindre centralt i jämförelse men har bra access mot Nynäsvägen. Sammantaget bedöms området vara lägesmässigt sämre.

Vidare är markanvisningar inom närliggande Skrubba industriområde av intresse. Området utgör ett relativt renodlat industriområde utan större inslag av handel och har ej heller någon direkt access från större trafikleder. Noterade uppgörelser återfinns ligger på motsvarande ca 2 100 kr/kvm TA.

Ett annat relativt jämförbart verksamhetsområde är Länna industriområde i Huddinge som huvudsakligen är utvecklat där en större tomt försålts till motsvarande 2 250 kr/kvm TA.

Att dra några helt säkra slutsatser ur de marknadshändelser som skett är dock svårt, då förutsättningarna för affärerna och fastigheternas lägen varierar samtidigt som inte alla de ekonomiska fakta kring köpen är kända.

Värderingsobjektet

Värderingsobjektet bedöms få ett förhållandevis eftertraktat läge såväl kommunalt som regionalt beläget i Ältadalens verksamhetsområde och med relativt god access till trafikleden.

Svefa bedömer att på fastigheten uppförd bebyggelse utgörs av industriradhus. Industriradhus innebär en tätare bebyggelse där flera enheter (ofta små eller mellanstora företag) delar på en och samma fastighet. Detta leder ofta till högre byggrättsutnyttjande och intjäningsförmåga per kvadratmetermark. Svefa har kännedom om att försäljningar av bebyggda industriradhus ofta genererar ett högre pris per kvadratmeter. Sammantaget ökar detta även marknadsvärdet på den underliggande marken.

Slutsats

Sammantaget bedöms ortsprismaterialet ge stöd för markvärdenivåer inom intervallet **2 600 – 2 800 kr/kvm TA** genomsnittligt sett för avstyckade normalstora tomter.

Slutligen bedöms det genomsnittliga totala markvärdet för friköp av mark avseende Nacka Älta 10:43 uppgå till avrundat **ca 7 500 000 kr, motsvarande ca 2 700 kr/kvm TA**.

6. Friköpspris och metodik friköp

Värderingsmetodik

Som underlag för friköpspriset har en nuvärdeberäkning gjorts av bedömda framtida tomträttsavgälder/avkastning som fastighetsägaren (Nacka kommun) i detta fall alternativt skulle inbringa. Friköpspriset bör därmed lägst motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder.

Nuvärde av framtida tomträttsavgälder

De framtida tomträttsavgälderna kan delas in i dels den avgäld som löper under nuvarande avgäldsperiod om 208 000 kr/år (som då skulle utgå fram till närmast kommande regleringstidpunkt som infaller 2032-04-30) och i dels därefter kommande avgälder.

Nuvärdet av de senare bestäms av vilka markvärden och vilka avgäldsräntor som förväntas tillämpas vid kommande avgäldsregleringar samt av kalkylräntan. Vad gäller markvärdet baseras beräkningarna på att det är reallt oförändrat över tiden.

Avgäldsränta

Praxis vad gäller avgäldsränta för kommersiella fastigheter har länge legat på 3,0% (10 år).

Utgår från Mark- och miljööverdomstolen (F9187-16, dec-17) avseende Stockholm Spektern 13.

I maj-25 meddelade emellertid Mark- och miljödomstolen dom avseende omprövning av tomträttsavgäld för Stockholm Jakob Större 18 och Stockholm Spektern 13. *OBS. Avser endast avgäldsränta då parter var överens om markvärde för respektive fastighet.*

Mark- och miljödomstolen anser att det är praxis att avgäldsräntan ska bestämmas med utgångspunkt från den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden (statsobligationer, exklusive risk-tillägg).

Här hänvisas bl.a. till Högsta Domstolens dom i april-25 avseende bostadsfastigheten Stockholm Smyrna 5 (Högsta Domstolen fann då att den långsiktiga realräntan kunde förväntas ligga under 2,0%).

Med beaktande av att en ny nivå på avgäldsräntan ska kunna gälla under lång tid och därmed vara förutsebar för såväl tomträttsupplåtare som tomträttsshavare finner Mark- och miljödomstolen att viss försiktighet bör tillämpas när det gäller ändringens storlek i förhållande till den nivå som länge gällt enligt tidigare praxis.

Vid en samlad bedömning anser Mark- och miljödomstolen – mot bakgrund av nu gällande praxis och med beaktande av den utredning som parterna lagt fram – att en skälig ränta bör motsvara en avgäldsränta om 2,0% (inklusive tillägg för triangeleffekt om 0,25%). Detta beaktar då särskilt att det avser kommersiella fastigheter.

OBS. Det får ses som sannolikt att aktuellt domslut överklagas (sannolikt av båda parter), men tills vidare rekommenderar Svefa en avgäldsränta om 2,0% för kommersiella fastigheter. Svefa bedömer det även tillämpligt för industrifastigheter.

Nuvarande avgäldsperiod

Den nuvarande årliga avgälden är 208 000 kr. Nuvärdet av de återstående avgälderna fram till 2032-04-30 beräknas till ca 1 336 192 kr.

Kommande avgäldsperioder

Vid bedömning av avgälden för kommande avgäldsperioder måste ett antagande göras kring markriktvärdet för obebyggd industrimark. Avgälden för de kommande avgäldsperioderna antas till 47 kr/kvm TA. Beaktat ovan vid en evighetskapitalisering och nuvärdeberäkning av avkastningsvärdet för kommande avgäldsperioder erhålls ett nuvärde om ca 6 100 000 kr.

Resultat

Vid en nuvärdeberäkning av nuvarande tomträttsavgäld under aktuell avgäldsperiod samt en evighetskapitalisering av framtida tomträttsavgälder under kommande avgäldsperioder hamnar markvärdet nuvärdesberäknat vid friköp av marken avrundat till **ca 7 400 000 kronor** eller ca 2 650 kr/kvm, se även beräkning i **bilaga 1**.

7. Slutsatser

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde **såsom friköp av mark för industri- och kontorsändamål** avseende fastigheten Nacka Älta 10:43 vid värdetidpunkten 2025-06-23 till:

7 400 000 kronor

Sju miljoner fyrahundratusen kronor

Vilket ger följande nyckeltal:
Ca 2 650 kr/kvm TA

För bedömt friköpspris gäller särskilda förutsättningar, avsnitt 1.

Stockholm 2025-06-23

1
[Redacted signature]

[Redacted name]
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna auktoriserad
värderare

[Redacted signature]

[Redacted name]
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
värderare, MRICS

Bilagor

Bilaga 1	Beräkning friköpspris
Bilaga 2	Bilder
Bilaga 3	Kommunfakta
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Beräkning av friköpspris Nacka Älta 10:43

	fr o m	t o m + 1 dag
nuvarande avgäldsperiod	22-05-01	32-04-30
nuvarande avgäld kr		208 000
TA		2 774
avgäld kr/TA		75,0
avgäldsgrundande markvärde		2 499
Värdetidpunkt		25-06-23
Nuvarande avgäldsperiod		
	Återstående tid	6,85
	antal kvartal	27,4
	avgäld kr/kvartal	52 000
	kalkylränta	2,0%
	ränta/kvartal	0,50%
	Nuvärde 2025-04-22	1 336 196
Framtida regleringsperioder		
Avgäldsperioder från och med:		2032-04-30
Bedömt avgäldsunderlag		
Ändamål	kr/kvm TA	kvm TA
Industri, kontor	2 700	2 774
		Avgäldsunderlag totalt
		7 489 800
Avkastningsvärde av framtida avgälder		
	Långsiktig avgäldsränta	1,75%
	Real kalkylränta	1,90%
	kalkylränta/kvartal	0,47%
	avgäld kr/år	131 072
	avgäld kr/kvm	47
	Avkastningsvärde 2032-04-30	6 931 268
	Nuvärde 2025-06-23	6 092 518
Nuvärde 1 återstående avgälder t o m 1:a regl tidp		1 336 196
Nuvärde 2 återst. framtida avgälder fr o m 1 regl tidpunkt		6 092 518
	Friköpsvärde (avrundat)	7 400 000
	kr/kvm TA	2 668



Kommunfakta – Nacka

I syfte att ge en snabb överblick kring förutsättningarna på de lokala marknaderna är det möjligt att ta fram en inbördes ranking mellan kommunerna. Rankingen baseras på 20 parametrar som Svefa bedömer som relevanta för en väl fungerande fastighetsmarknad.

Rankingen har tagits fram genom att varje kommun har tilldelats en poäng mellan 0 - 100 beroende hur väl kommunens statistik och marknadsdata förhåller sig till jämförda kommuner.

Poängsättningen görs genom att varje parameter delas in i tio poäng, där poäng 0 – 10 ges utefter vilket intervall kommunens statistik placerar sig inom. Den kommun som uppvisar starkast siffror inom jämförelsegruppen tilldelas således 10 poäng medan den kommunen som uppvisar svagast jämförelsesiffror tilldelas 0 poäng.

Den totala poängen har beräknats genom att kommunens genomsnittliga poäng multiplicerats med tio. Nedan tabell redogör för vilken statistik och marknadsdata som ligger till grund för rankingen. Notera att för somliga parametrar bedöms ett lågt värde vara gynnsamt för den lokala fastighetmarknaden. Dessa är markerade med en asterisk.

Kommun		Nacka					
Huvudgrupp		Storstäder och storstadsnära kommuner					
Kommungrupp		Pendlingskommun nära storstad					
					Poäng: 69		

	Nacka	Värde	Poäng	Riket		
				Min	Median	Max
Demografi	Folkmängd, år 2024	112 112	5	2 294	16 181	995 574
	Befolkningsutveckling, 10 år	16,5%	7	-16,8%	2,9%	31,6%
	Befolkningsprognos, 10 år	5,4%	7	-12,5%	-0,4%	15,1%
	Medelålder	40,4	7	37,6	44,6	52,8
Arbetsmarknad	Arbetslöshet, %	3,6%	6	1,6%	4,5%	12,1%
	Medelinkomst, tkr	529	7	292	347	725
	Eftergymnasial utbildning, %	54,6%	9	19,3%	29,9%	65,3%
	Etableringsfrekvens	14,9	8	2,0	10,0	20,8
Kommunal ekonomi	Nettoinvestering per inv. 3 år	7 671	5	1 146	6 998	44 363
	Kommunal skattesats, %	30,3%	8	29,0%	33,6%	35,3%
	Årets resultat per inv. 3 år	4 668	6	-19 868	3 127	20 827
	Soliditet, %	39,9%	7	-24,4%	26,8%	74,5%
Bostadsmarknad	Småhuspriser, mkr	9,87	8	0,44	2,17	15,40
	Bostadsrättspriser, kr/kvm	58 228	8	1 196	14 649	85 567
	Bostadsmarknadsenkäten	Underskott	10	1,00	10,00	10,00
	Prognos bostadsbehov, 10 år	2 544	6	-1 643	-28	13 987
Kommersiella marknaden	Nettoinpendling	35,2%	5	16,5%	38,7%	73,8%
	Tillväxt antal arbetstillfällen, 1 år	2,1%	6	-8,0%	0,1%	8,4%
	Andel kontorsintensiva näringar	27,1%	7	5,5%	15,1%	58,1%
	Handelsindex	111	6	26	79	720
Sammanvägd poäng			6,9			

Källa: SCB

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA ÄLTA 10:43 Nyckel: 010519973 UUID: bbaae66d-b4dc-d690-e040-ed8f6644559d Fastigheten är upplåten med tomträtt.	2015-10-13	2021-05-12 12:28	2025-06-05

ADRESS			
Adress Örkroken 13 138 40 Älta Distrikt: Nacka Nr: 212104			

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6572645.6	682638.2

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 774 kvm	2 774 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 NACKA KOMMUN GRANITVÄGEN 19 131 40 NACKA Köp: 1968-08-15 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 81/2689	1/1	1968-09-18	68/2979

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE		
Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt
2012-05-01	2012-06-11	12/18857
Ändamål	Avgäld	
SMÅINDUSTRI OCH KONTOR	208 000 SEK	
Avgäldsperiod	Perioddatum från	
10 år	2022-05-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2072-05-01	40 år	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

TOMTRÄTTSINNEHAV			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556517-3597 Örkroken AB C/O ABTOT MARK & ANLÄGGNING AB ÖRKROKEN 13 138 40 ÄLTA Tillskott: 2014-06-30	1/1	2014-08-12 Nytt beslut: 2014-08-29	14/30749 14/33073

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER	
Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.	

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 4 Totalt belopp: 9 600 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	560 000 SEK	2012-06-11	12/18874
2	Datapantbrev Innehavare: Swedbank AB (publ) Box 3050 13603 Haninge	5 500 000 SEK	2015-07-13	D-2015-00307065:1 D-2015-00307065:2
3	Datapantbrev	1 500 000 SEK	2016-07-11	D-2016-00324900:1
4	Datapantbrev	2 040 000 SEK	2021-02-02	D-2021-00039189:1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: DP 480 gällande	2009-12-14 Laga kraft: 2010-01-12 Genomf. start: 2010-01-13 Genomf. slut: 2020-01-12 Registrerad: 2010-02-08 Senast ajourföring: 2025-04-29	0182K-2010/7

TAXERINGSPERIOD			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
INDUSTRIENHET, INDUSTRIHOTELL (420) 726601-1			2019
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal

TAXERINGINFORMATON			
12 916 000 SEK Taxerad ägare 556517-3597 Örkroken AB ÖRKROKEN 13 138 40 ÄLTA	10 281 000 SEK Andel 1/1	2 635 000 SEK Ägartyp	2774 kvm Juridisk form Övriga aktiebolag
Värderingsenhet industrimark 3014928832019 Taxvärde 2 635 000 SEK Areal 2774 kvm	Riktvärdeområde 182120 Riktvärde tomtareal	Justeringsorsak Riktvärde byggrätt	
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 3014928842019 Taxvärde 6 200 000 SEK Värdeår 2017 Lokalyta 556 kvm	Riktvärdeområde 182120 Nybyggnadsår 2017 Standardklass Normala	Justeringsorsak Tillbyggnadsår Saneringsmogen Nej	
Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 3014928852019 Taxvärde 4 081 000 SEK Värdeår 2017 Yta lagerutrymme 556 kvm	Riktvärdeområde 182120 Nybyggnadsår 2017 Standardklass Hög	Justeringsorsak Tillbyggnadsår Saneringsmogen Nej	
ÅTGÄRDER			
Fastighetsrättsliga åtgärder avstyckning	Datum 2012-03-21	Akt 0182K-2011/103	
TIDIGARE ÄGARE			
Tidigare tomträttsinnehavare 556243-1519 TyresöBuss AB ALBATROSSVÄGEN 13 136 66 VENDELSÖ Upplåtelse av tomträtt: 2012-05-04 Andel: 1/1 Överlåtelse andel: 1/1		Inskrivningsdag	Akt 12/18858
URSPRUNG			
NACKA ÄLTA 10:1			

Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden 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 2023-04-06 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 bedömts 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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 arrendavtal 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 myndighetstillstånd 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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära besiktningen 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.
 - Brister i de delar som ej besiktats

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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

