

# Värdeutlåtande

avseende markvärdet berörande fastigheten

## Erstavik 26:21

i Nacka kommun



2018-12-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



## UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Olivia Hermansson.
<i>Bakgrund/syfte</i>	Gällande avgäldsperiod för tomträttsupplåtelsen avseende fastigheten Erstavik 26:21 i Nacka kommun löper ut 2020-07-01. Med anledning av det har Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma markvärdet av fastigheten Erstavik 26:21 i Nacka kommun i s.k. avröjt skick. Värdebedömningen skall ligga till grund för omprövning av tomträttsavgälden.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2018-12-07.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Utdrag ur detaljplan.</li><li>- Nuvarande tomträttsavtal.</li><li>- Kartmaterial.</li><li>- Besiktning 2018-11-30.</li></ul>
<i>Lagfaren ägare</i>	Nacka kommun (Org.nr. 212000 - 0167)
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Nacka kommun och i Fisksätra utmed Repvägen och nära Saltsjöbadsleden. Avståndet till centrala Nacka är ca 6,5 km. Fastigheten är belägen i Fisksätra vilket utgör ett större bostadsområde nära Saltsjöbaden. Angränsande mark utgörs av skogsmark och berg. Allmänna kommunikationer finns i form av busshållplats på kort gångavstånd eller station utmed Saltsjöbanan på något längre avstånd. Viss erforderlig service finns i Saltsjöbaden på ca 3 km avstånd.
<i>Tomten</i>	Fastigheten har en areal om 7 004 kvm och gränsar mot allmän gata. Tomtutformningen är normal och är idag bebyggd med ett äldreboende med tillhörande grönytor, gångvägar samt asfalterade parkeringsplatser. Enligt taxeringsuppgifterna är byggnaden taxerad som specialenhet, vårdbyggnad, med typkod 823. Uppgift om byggnadens lokalarea är ej angiven i bilagt fastighetsutdrag.

### Planförhållanden

Fastigheten omfattas av en detaljplan Dp 468 vilken vann laga kraft 2009-06-25. Genomförandetiden har gått ut. Enligt detaljplanen får fastigheten användas för äldreboende med en största byggnadsarea på 2 500 kvm. Högsta antal våningsplan är 2. Nästintill hela tomten får bebyggas med förutsättningen att byggnadsarean ej överstiger 2 500 kvm. Nedan ses ett utdrag ur plankartan.



### Tomträttsavtal

Fastigheten är upplåten med tomträtt för boende med service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Nyttjandet skall ske enligt gällande detaljplan och beviljat bygglov.

Tomträttsavtalet tecknades ursprungligen under 2009 med Reflex Vårdfastigheter AB. Numera utgörs tomträttsinnehavaren av Urbano Båthöjden AB. Avtalet tecknades ursprungligen på 60 år med avgäldsreglering vardera 10 år. Gällande avgäldsperiod löper ut 2020-07-01. Nuvarande tomträttsavgäld motsvarar 335 000 kr årligen.

Enligt tomträttsavtalet ingår inte anläggningsavgift för anslutning till kommunens vatten- och avloppsnät. Gatukostnader ingår dock i tomträttsavgälden.

### Principer

Det som skall bedömas är marknadsvärdet av tomten i avröjt skick, d v s det skick den befann sig i vid upplåtelsen. Beaktat tomträttsavtalet bedöms fastigheten sannolikt ej ha varit iordningställd eller grovplanerad, d.v.s. snarare ha utgjorts av råmark.

## VÄRDERING

### Metod

Syftet med värderingen är att bedöma marknadsvärdet av fastigheten i skick avröjt skick varpå värdet skall bedömas beaktat fastighetens byggrätt enligt detaljplan eller faktiska utnyttjande. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

**Ortsprismetoden.** Denna metod går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt.

**Exploateringskalkyl.** Denna metod går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelse samt att dessa ej är direkt jämförbara. Nackdelen med en exploateringskalkyl är att man drar ett förhållandevis stort tal (byggkostnaden) från ett nästan lika stort tal (marknadsvärdet i färdigbyggt skick) från varandra. Såväl värdet i färdigbyggt skick som byggkostnaden är förhållandevis osäkra parametrar och små justeringar i dessa kan ge mycket stora effekter på slutresultatet. Till detta ska läggas att även vinstkravet är osäkert.

Ovanstående leder normalt till att man i första hand försöker bedöma marknadsvärdet med ortsprismetoden vilket även här kommer att utgöra den metod som ligger till grund för värdebedömningen.

### Omdöme om värderingsobjektet

Fastigheten är beläget i Fisksätra i Nacka kommun. Bostadsläget för normala bostäder bedöms vara mindre attraktivt inom kommunen dock det finnas en efterfrågan av äldre bostäder i såväl Fisksätra och Saltsjöbaden och övriga Nacka. Busshållplats finns inom kort gångavstånd och även viss service i Saltsjöbaden på ca 3 km avstånd.

## Marknadsanalys

### *Samhällsfastigheter*

Fastigheter som brukas av hyresgäster, vars verksamhet till övervägande del är skattefinansierad och är specifikt anpassad för samhällsservice, definieras som samhällsfastigheter. Exempel på vanliga verksamheter är skolor, vård, äldreboenden, fängelser, och statliga myndigheter. Avregleringen på 90-talet möjliggjorde att nya aktörer kunde etablera sig på marknaden och ta över ägarskapet av samhällsfastigheter från kommun, landsting och staten. Samhällsfastigheter är således ett relativt nytt segment inom den kommersiella fastighetsbranschen. Allt eftersom kunskapen om dessa har ökat, har också investerarnas intresse för samhällsfastigheter ökat.

Samhällsfastigheter kännetecknas oftast av säkra hyresintäkter – särskilt om hyresgästen är kommun, stat eller landsting. Hyresavtalen är också i regel långa. Bland investerarna spelar därför det geografiska mikroläget en mer underordnad roll än vid andra typer av fastighetsinvesteringar. Den låga hyresrisken och det ökade intresset för samhällsfastigheter har inneburit att direktavkastningskraven gradvis har sjunkit.

Utförsäljning av kommunernas och landstingens fastigheter förväntas fortsätta framöver, samtidigt som de fortfarande, tillsammans med statliga fastighetsbolag (ex vis Akademiska Hus, Specialfastigheter och Vasallen), är de största ägarna av samhällsfastigheter. Tillsammans äger de uppskattningsvis 60% av det totala beståndet. Den resterande andelen ägs av pensionsfonder, privata fastighetsbolag och institutioner.

De privata aktörerna äger och förvaltar framförallt lokaler avsedda för skolor eller någon form av kontorsverksamhet. Äldreboenden utgör också en vanlig fastighetskategori men ska då helst vara av yngre årgångar som uppfyller myndigheternas krav på utformning, och säkerhet m m. I annat fall kan risk finnas för kostsamma ombyggnader eller hot om nedläggningar.



*Vård- och äldreboenden* Med en åldrande befolkning, talar den demografiska utvecklingen för ett ökat behov av vårdplatser och äldreboenden framöver.

Människor lever idag allt längre än tidigare och förnärvarande är ca 20% av befolkningen i Sverige är 65 år eller äldre. De regionala skillnaderna är stora där många små kommuner med stor utflyttning har en motsvarande andel på över 30%. Från och med år 2020 kommer antalet personer över 85 år att öka kraftigt och till år 2050 tror man att antalet personer i denna ålderskategori kommer att ha fördubblats jämfört med idag.

Enligt en undersökning utförd av Socialstyrelsen uppgav 125 kommuner under 2017 att de hade en brist på äldreboenden vilket är en ökning om 16 kommuner jämfört mot året innan. Samtidigt nekades ca 5 000 personer med positiva biståndsbeslut en plats på äldreboende p.g.a. platsbrist, trots att kommunerna är skyldiga att hitta en plats inom tre månader.

En plats på ett äldreboende kostar omkring en halv miljon kronor per år medan hemtjänsten är betydligt billigare vilket resulterat i att senior- och trygghetsboenden ökat.

Regeringen har beslutat om en ny boendeform, biståndsbedömt trygghetsboende, som träder i laga kraft under april 2019. Den nya boendeformen riktar sig till de som är gamla men för friska för äldreboende. De boende kommer att erbjudas möjlighet att delta i gemensamma måltider och aktiviteter. Regeringen har avsatt 850 miljoner kr som ett investeringsstöd för att bygga den nya boendeformen.

### Bedömning av värdet av tomten i avröjt skick

#### *Ortspriser*

Överlåtelse av byggrätter för vård- och äldreboende är förhållandevis sällsynta inom Stockholmsregionen. Följande avtal/förvärv har Forum kännedom under de senaste 3 åren inom Stockholmsregionen.

I Djursholm och Danderyds kommun förvärvade Vectura Fastigheter del av fastigheten Ginnungagap 2 under januari 2018 för 42 Mkr motsvarande **8 000 kr/kvm BTA** baserat på en byggrätt om 5 250 kvm BTA.

I Upplands Väsby avgjordes en markanvisningstävling under juli 2018 avseende Väsby Entré för ett större projekt där Balder vann. Anvisningen avsåg ett flertal ändamål däribland byggrätter för vård- och omsorgsboende där priset sattes till **2 400 kr/kvm BTA**.

Under 2017 tecknades två avtal med Vectura Fastigheter i Sigtuna Stadsängar. Säljare var Sigtuna Stadsängar vilket i sig utgörs av Bonava och Sigtuna kommun. Dels tecknades ett avtal om byggrätter för äldreboende om 60st lgh till ett pris om **2 850 kr/kvm BTA**, och dels ett trygghetsboende på 34st lgh för **2 750 kr/kvm BTA**.

Under maj 2018 undertecknades markanvisningsavtal avseende f d Sollentunamässan i Sollentuna kommun där priset för vårdboende bestämdes till **3 250 kr/kvm BTA**.

Vectura vann under juni 2017 markanvisningstävling i Kristineberg i Vallentuna avseende byggrätter för vård- och omsorgsboende. Priset motsvarade **3 333 kr/kvm BTA**. Byggrätten var på 4 500 kvm BTA.

Ett markanvisningsavtal avseende kvarter i Barkarby i Järfälla omfattande bl.a. byggrätter för vård- och äldreboende där priset bestämdes till **3 500 kr/kvm BTA** avtalades under juli 2016.

### *Bedömning*

Byggrättsvärdet av mark för vårdändamål spretar till synes baserat på ovanstående material mellan 2 400 – 8 000 kr/kvm BTA. Av de ovan redovisade ortspriserna för vårdboende bedöms parkeringsbehovet främst lösas genom markparkeringar liksom behovet är löst inom värderingsobjektet. Den högsta noteringen återfinns i Danderyd på nivån 8 000 kr/kvm BTA. Läget i Fisksätra bedöms ej vara jämförbart och bör således sökas under denna nivå.

Övriga köp ligger på nivån 2 400 – 3 500 kr/kvm BTA med ett medelpris på knappt 3 000 kr/kvm BTA. Enligt ovan beskrivet under marknadsanalysen bedöms investeringarna i denna form av investeringar anse att geografiska mikroläget är av underordnad roll till skillnad mot andra fastighetsinvesteringar där läget spelar roll. Det höga förvärvspriset i Danderyd indikerar dock att det finns en efterfrågan på denna typ av mark och intresset synes fortsätta att öka.

Läget i Fisksätra bedöms vara jämförbart med noteringarna i Upplands Väsby, Sigtuna samt Vallentuna samt Sigtuna på nivåerna mellan 2 400 - 3 333 kr/kvm BTA. Köpen är delvis dock upp till två år gamla och med hänsyn till att efterfrågan för denna typ av fastigheter fortsätter att öka bedöms byggrättsvärdet kunna sökas på nivån 3 000 kr/kvm BTA.

Enligt gällande tomträttsavtal skall nyttjandet av fastigheten ske enligt gällande detaljplan och beviljat bygglov. Enligt ovan beskrivet uppgår byggrätten enligt gällande detaljplan till 2 500 kvm byggnadsarea i två våningar, d.v.s. totalt 5 000 kvm ljus BTA. Enligt bygglovet motsvarar befintlig byggnad 5 210,3 kvm BTA i två våningar samt källare. Av befintlig bruttoarea ligger 597,3 kvm BTA under mark. De noteringar som gjorts av andra förvärv för vårdändamål bedöms främst vara prissatta i kr/kvm ljus BTA, dvs bruttoarean ovan mark. Med det i beaktande samt lydelsen i tomträttsavtalet av att nyttjandet skall ske enligt gällande detaljplan eller beviljat bygglov, bedöms det rimligt att markvärdet skall baseras på den befintliga byggnadens ljusa bruttoarea ovan mark, d.v.s.  $5\,210,3 - 597,3 \text{ kvm BTA} = 4\,613 \text{ kvm BTA}$ . Markvärdet bedöms således till 13 839 000 kr ( $4\,613 \text{ kvm ljus BTA} \times 3\,000 \text{ kr/kvm BTA}$ ) vilket rimligen avrundas 14 000 000 kr.



## SAMMANFATTNINGSVIS

Marknadsvärdet av fastigheten Erstavik 26:21 i Nacka kommun i s.k. avröjt skick bedöms baserat på ovan angivna förutsättningar till **14 000 000 kr** vid värdetidpunkten 2018-12-07.

Stockholm 2018-12-07

## FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



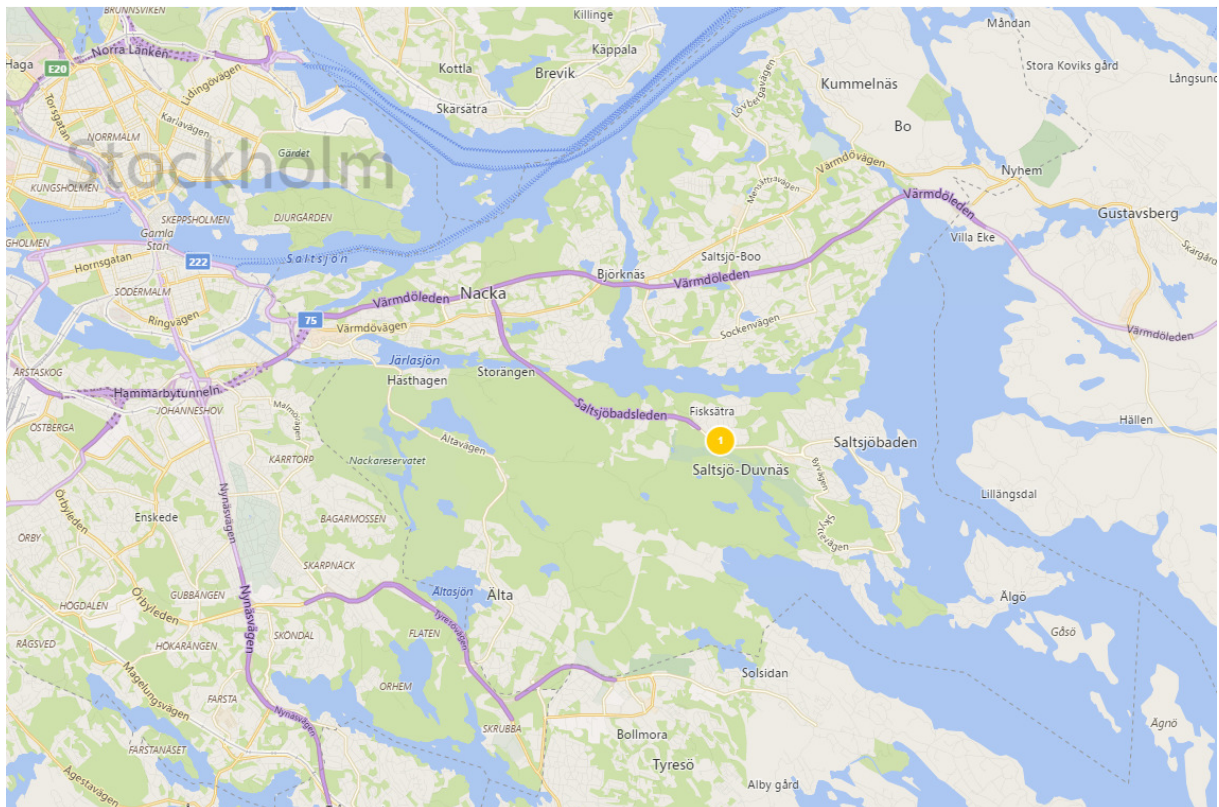
Magnus Hofström  
*Civilingenjör*  
*Auktoriserad Fastighetsvärderare*

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Karta
2. Fastighetsutdrag för Erstavik 26:21
3. Allmänna villkor för värdeutlåtande



038 Allmän+Taxering 2018-12-05

<b>Fastighet</b>			
<b>Beteckning</b> Nacka Erstavik 26:21	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2009-09-21	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2010-03-05	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2018-11-30
<b>Nyckel:</b> 010372980	<b>UUID:</b> 909a6a45-e08a-90ec-e040-ed8f66444c3f		
<b>Distrikt</b> Nacka	<b>Distriktskod</b> 212104		
Fastigheten är upplåten med tomträtt			
<b>Adress</b>			
<b>Adress</b> Repvägen 1 133 43 Saltsjöbaden			
<b>Läge, karta</b>			
<b>Område</b> 1	<b>N (SWEREF 99 TM)</b> 6576726.7	<b>E (SWEREF 99 TM)</b> 685203.7	<b>Registerkarta</b> NACKA
<b>Areal</b>			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	7 004 kvm	7 004 kvm	
<b>Tomträttsinnehav</b>			
<b>Innehavare</b> 556734-3198 Urbano Båthöjden AB C/O Ica-Handlarnas Förbund 171 93 Solna	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2010-03-05	<b>Akt</b> 8625
Tillskott: 2010-02-15 Ingen köpeskilling redovisad.			
<b>Tomträttsupplåtelse</b>			
<b>Inskrivningsdag</b> 2009-09-15	<b>Akt</b> 38219	<b>Upplåtelsedag</b> 2009-06-25	
<b>Ändamål</b> Bostäder	<b>Avgäld</b> 335.000 SEK		
<b>Avgäldsperiod</b> 10 år	<b>Perioddatum från</b> 2010-07-01		
<b>Tidigaste uppsägningsdatum</b> 2070-07-01	<b>Efterföljande uppsägningsperiod</b> 40 år	<b>Inskränkningar</b> Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas	



<b>Lagfart</b>			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 Nacka Kommun 131 81 Nacka	1/1	1947-03-05	304
Köp (även transportköp): 1947-02-28 Ingen köpeskilling redovisad. Anmärkning: Övriga fång 57/497			
<b>Inteckningar</b>			
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 75.000.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	75.000.000 SEK	2010-02-26	7590
<b>Planer, bestämmelser och fornlämningar</b>			
Planer	Datum	Akt	
Detaljplan: Dp 468	2009-05-25 Laga kraft: 2009-06-25 Genomf. start: 2009-06-26 Genomf. slut: 2016-06-25	0182K-2009/76	
<b>Taxeringsuppgifter</b>			
<b>Taxeringsenhet</b>			
Specialenhet, vårdbyggnad (823) 136985-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår 2013			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556734-3198 Urbano Båthöjden AB C/O Ica-Handlarnas Förbund 171 93 Solna	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt
<b>Åtgärd</b>			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Avstyckning	1970-03-19	0182K-5847	
Fastighetsreglering	2009-09-21	0182K-2009/84	
<b>Ursprung</b>			
Nacka Erstavik 26:1			

<b>Tidigare Beteckning</b>		
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
A-Nacka Erstavik 26:21	1983-06-15	0182K-RF2709
<b>Ajourforande inskrivningsmyndighet</b>		
Lantmäteriet	Telefon: 0771-63 63 63	

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi 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 ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. 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 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.

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.

### 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.

2010-12-01