

Utlåtande

avseende markvärdet berörande fastigheten

Älta 10:43

i Nacka kommun



2020-10-07

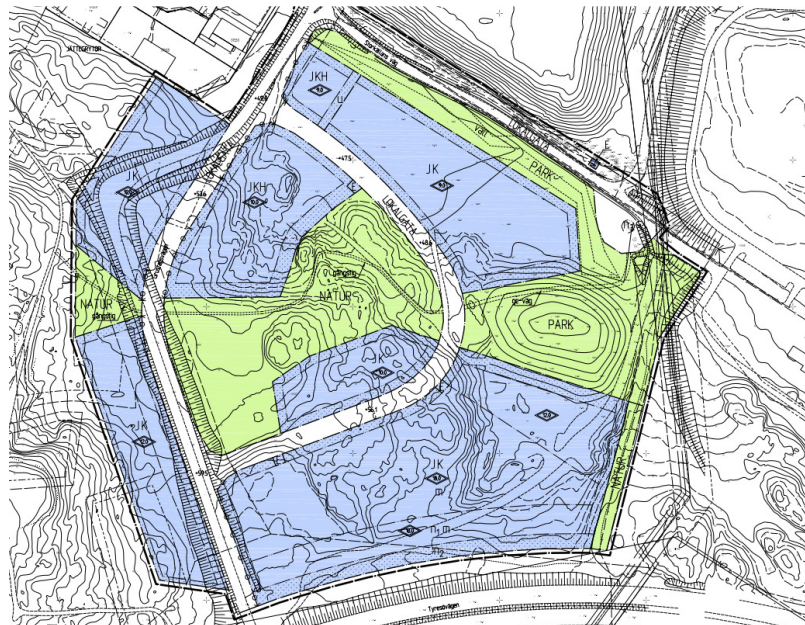
FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Olivia Strådal
<i>Bakgrund/syfte</i>	Gällande avgäldsperiod för tomträttsupplåtelsen avseende Älta 10:43 löper ut 2022-05-01. Med anledning av det har Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma markvärdet av fastigheten Älta 10:43 i Nacka kommun i s.k. avröjt skick. Värdebedömningen skall ligga till grund för omprövning av tomträttsavgäld.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2020-10-07.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Tomten var vid upplåtelse tillfället grovplanerad och grusad vilket hade bekostats av fastighetsägaren Nacka kommun.</p> <p>Utmed den norra delen av fastighetens fastighetsgräns är en stödmur anlagd. Enligt Nacka kommun är stödmuren sannolikt uppförd av Nacka kommun vilket således förutsätts i den fortsatta värdebedömningen.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Okulär besiktning av fastigheten 2020-10-05.- Utdrag ur detaljplan.- Nuvarande tomträttsavtal.- Kartmaterial.- Skriftlig information om grovplanering.
<i>Lagfaren ägare</i>	Nacka kommun (Org.nr. 212000-0167)
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Älta i Nacka kommun. Avståndet till centrala Stockholm är ca 15–20 km. Gatuadressen är Örskroken 13 i Älta. Näromgivningen utgörs av industribyggelse. På längre avstånd finns Älta centrum men även Tyresö och Bollmora. Vissa servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom ca 3,5 km avstånd. Trafikleder nås på nära avstånd.
<i>Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.</i>	Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagt utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2010-01-12. Planen anger småindustri- och kontorsändamål. Byggrätten är begränsad av en högsta totalhöjd på 9m samt med viss prickmark utmed fastighetsgräns mot lokalgata och befintlig park. Genomförandetiden gick ut 2020-01-12.



Tomten

Fastigheten ligger i den norra delen av Ältabergs industriområde. Tomten har en areal om 2 774 kvm och gränsar mot allmän gata. Tomtutformningen är normal och är idag bebyggd med en industribyggnad med en lokalarea enligt taxeringsuppgifterna om totalt 1 112 kvm.



Källa: Datscha.se

Tomträttsavtal Fastigheten är upplåten med tomträtt för småindustriändamål kontor. Tomträttsavtalet tecknades under maj 2012. Nuvarande tomträttsavgäld motsvarar 157 491 kr årligen.

Nacka kommun svarade för gatukostnader vid upplåtelse tillfället. Tomträttshavaren svarar för VA-anslutningsavgifter.

Principer Det som skall bedömas är marknadsvärdet av tomten i avröjt skick, d v s det skick den befann sig i vid upplåtelsen. Enligt uppgift från Nacka kommun var tomtmarken iordningställd och grusad vid upplåtelse tillfället vilket kommer att beaktas i bedömningen.

VÄRDERING

Metod

Värdering av obebyggd mark av aktuellt slag kan i princip endast ske genom jämförelser med försäljningar av andra liknande fastigheter, s k ortsprismetoden. I första hand bör jämförelser göras med försäljningar av närliggande mark med samma användningsätt och byggrätt som värderingsobjektet.

Marknadsanalys

Allmänt

De ekonomiska följderna av införda begränsningsåtgärder för att hindra smittspridning av Covid-19 har varit stora och har satt ett djupt avtryck i såväl den svenska som i den globala ekonomin. Vårens akuta läge har passerats och vi har gått in i en återhämtningsfas. Konsekvenserna av krisen kommer dock att finnas kvar en lång tid framöver i form av högre statsskulder i flertalet länder, hög arbetslöshet, högt skuldsatta företag och ett tryck på strukturomvandling i ekonomin.

Penningpolitiken riktar sig till att hålla ett lågt ränteläge och för att hålla igång kreditförsörjningen. För att ge stöd till den ekonomiska utvecklingen samt bidra till att inflationen stiger mot målet valde Riksbanken i september att lämna reporäntan oförändrad.

Enligt Riksbankens prognos kommer BNP minska med ca 4 % i år.

Osäkerheten hur den svenska och globala ekonomin kommer att utvecklas framöver är stor och om får vi en ny våg av smittspridning kommer det sannolikt fördröja den ekonomiska återhämtningen. Svaga statsfinanser i Italien (och även i andra länder) medför att möjligheterna att motverka den ekonomiska nedgången

begränsas. Förhandlingarna om hur handelsrelationerna mellan Storbritannien och EU ska se ut i framtiden riskerar dessutom att dra ut på tiden, även tidigare handelskonflikten mellan USA och Kina riskerar att ta fart igen och spridas till andra länder.

Industrimark

Sverige och inte minst Stockholmsområdet har under en viss tid upplevt en stark högkonjunktur. För Stockholmsområdet leder detta till en stor befolkningstillväxt, vilket sedan några år även lett till en kraftigt ökad bostadsproduktion. Då samhällsplaneringen idag mest går ut på att förtäta och bygga i kollektivtrafiknära områden har detta lett till att ett flertal äldre industriområden omvandlats eller planeras att omvandlas till bostadsområden, tex Storängens industriområde i Huddinge, Ulvsunda industriområde, Spånga m.fl.

Den goda ekonomin för fastighetsägarna av en sådan omvandling påskyndar processen. Detta leder till att de företag som tidigare varit etablerade i dessa områden måste flytta och söker nya lokaler eller mark. Konjunkturen medför även en tillväxt inom de verksamheter som söker lokaler inom s k industriområden eller som de idag bör benämnas verksamhets- eller arbetsområden. Tillväxten avser nämligen inte traditionell tillverkningsindustri utan mer lager/logistik, service- och hantverksföretag och inte minst olika former av handel (proffsbutiker, specialistbutiker etc som ofta etableras i dessa områden).

Sammantaget medför ovanstående en ökad efterfrågan på verksamhetsmark. Samtidigt planeras och nyetableras relativt få nya verksamhetsområden. Kommunerna synes prioritera bostäder och kontorsområden. Ovanstående har dels lett till att verksamheter får flytta allt längre från tätorternas centrum samt ökade priser på verksamhetsmark.

Omdöme om värderingsobjektet

Fastigheten är belägen i Ältabergs industriområde. Läget bedöms som relativt gott inom industriområdet och Stockholmsregionen. Tomtens utformning är normalgod. Byggrätten bedöms vara generös enligt gällande detaljplan. Större motorväg är beläget på kort avstånd. Överlag bedöms läget för industriändamål vara gott.

Bedömning av värdet av tomten i avröjt skick

Fastigheten får nyttjas för industriändamål. En jämförelse bör således endast göras med försäljningar av mark för detta ändamål. Nedan redovisas försäljningar av obebyggd industrimark i Nacka kommun från och med 2016 till och med dagens datum.

Fastighet	Område	Huvudssaklig användning	Datum	Pris kr/kvm TA	Pris, tkr	Tomtareal, kvm	Köpare	Säljare
Älta 10:38	Ältaberg	Industri	2017-03	1 685	1 730	1 027	Källmossens fastighets AB	Nacka kommun
Älta 10:48	Ältaberg	Industri	2016-10	1 600	3 902	2 439	Tekno Fastighet i Nacka AB	Nacka kommun
Älta10:61	Ältaberg	Industri	2016-07	1 600	11 200	6 999	Hammersta Fastigheter AB	Nacka kommun
Skarpnäs 8:20	Kummelberget	Industri	2016-04	3 733	5 600	1 500	Uppgift saknas	Uppgift saknas

Samtliga jämförelseobjekt var grovplanerade, samt grusade och iordningställda vid förvärvstillfället. Tomterna i Ältabergs industriområde har försålts av Nacka kommun.

Andelen köp inom Nacka kommun är få till antalet i närtid. Med anledning av det kompletteras värdebedömningen med ett ortspris av försålda industrifastigheter i Stockholms län från 2018 och framåt. Förvärv av fastigheter med markareal + 10 000 kvm har gallrats bort i ortsprisurvalet. Följande köp återfinns.

Kommun	Fastighet	Område	Datum	Tomtareal, kvm	Pris kr/kvm TA	Pris, tkr	Köpare	Säljare	Anm
Värmdö	Älvsby 1:124	Älvsby industriområde	2020-04	2 153	1 250	2 691	Prabs dotter på Värmdö AB	Värmdö kommun	
Värmdö	Älvsby 1:125	Älvsby industriområde	2020-04	3 356	1 250	4 195	Prabs dotter på Värmdö AB	Värmdö kommun	
Huddinge	Länna 45:1	Norra Länna ind.omr.	2020-03	10 000	2 250	22 500	JP Järn & Plåt AB	Huddinge kommun	
Sigtuna	Rävsta 5:390	Märsta	2020-02	976	1 537	1 500	Uppgift Saknas	Upplands Vattenskärring	1
Haninge	Nödesta 1:5	Tungelstavägen 65	2020-02	3 260	1 840	6 000	Uppgift Saknas	(Fysisk Person)	
Sigtuna	Märsta 15:14	Voltgatan 33	2020-01	5 224	900	4 702	Jlriro Märsta Ab	Sigtuna Kommun	
Haninge	Kalvsvik 16:28		2019-12	9 729	2 000	19 458	Newcap Albyberg 4 Ab	Haninge Kommun	1
Sigtuna	Rosersberg 11:137		2019-12	1 419	2 114	3 000	Megastar Computer Ab	(Fysisk Person)	
Sollentuna	Eldmärket 2	Norrsätra	2019-11	4 109	2 409	9 900		Sollentuna kommun	
Värmdö	Gustavsberg 1:434	Gustavsberg	2019-11	9 885	2 377	23 500	Miljövision	JM Entreprenad	1
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:19	Stäket industriområde	2019-11	5 524	2 897	16 000	Stäket Industri 3 AB (KTI Sverige)	Järfälla kommun	2
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:27	Stäket industriområde	2019-11	6 174	2 592	16 000	Leje Fastigheter AB	Järfälla kommun	2
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:19	Stäket industriområde	2019-11	5 524	2 896	16 000	Järfälla Industri 3 AB	Järfälla kommun	2
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:31	Stäket industriområde	2019-10	4 184	1 912	8 000	KVM Lokaler i Stäket AB	Järfälla kommun	2
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:28	Stäket industriområde	2019-10	4 661	2 510	11 700	Rotebroledens Industrihus AB	Järfälla kommun	2
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:25	Stäket industriområde	2019-10	8 710	2 549	22 200	KVM Lokaler i Stäket AB	Järfälla kommun	2
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:18	Stäket industriområde	2019-10	5 910	2 707	16 000	Kilser Fastighets AB	Järfälla kommun	2
Haninge	Jordbromalm 1:1 (del av)	Jordbro industriområde	2019-08	6 900	1 232	8 500	Turbinen Fastigheter	Haninge kommun	
Sollentuna	Eldfaran 1	Norrsätra	2019-04	3 247	2 479	8 050	Fastighetsbolaget Eldfaran AB	Sollentuna kommun	
Huddinge	Cirkelsågen 3	Länna industriområde	2019-03	2 919	3 049	8 900	Fastighetsaktiebolaget Najawi	Privatperson	
Haninge	Nödesta 13:11	Västerhaninge	2019-02	5 045	1 567	7 905	Håga Förvaltning AB	Montagekonsult Prod.	
Värmdö	Gustavsberg 1:547		2018-09	6 773	2 952	20 000	Gottholmen Fastigheter AB	JM Entreprenad AB	1
Haninge	Kalvsvik 16:27	Albyberg industriområde	2018-07	7 842	2 000	15 684	Pmn Albyberg Ab	Haninge Kommun	1
Salem	Högveten Norra 4	Söderby Gårds Väg 73	2018-05	3 473	1 296	4 500	Sw Högveten Norra 4 Ab	Norr Enby Entreprenad	
Haninge	Kalvsvik 16:26	Albyberg industriområde	2018-02	5 057	1 800	9 103	Bengt Lindholm Fastigheter Ab	Haninge Kommun	1

Anm.

- 1) Grovplanerade vid försäljningstillfället
- 2) Försäljningarna skedde via mäklare och budgivning. Högst bud fick även förvärva aktuell fastighet.

Bedömning

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 900 och 3 050 kr/kvm med ett medeltal kring 2 100 kr/kvm markareal för en genomsnittlig markareal på ca 5 300 kvm. Värderingsobjektet är klart mindre än snittet av jämförelseobjektet samt bedöms överlag ha ett generellt bättre läge än huvuddelen av de redovisade ortspriserna inom regionen. Sammantaget bedöms det utgöra skäl för att värdet bedöms sökas i den övre delen av värdeintervallet.

Söder om Älta i Huddinge och Haninge noteras ett fåtal köp i Länna industriområde (Huddinge) och i Albybergs industriområde (Haninge) på nivåerna 1 800 – 2 250 kr/kvm markareal. Värderingsobjektets läge i Ältabergs industriområde bedöms vara mer attraktivt.

De senaste förvärven i Nacka och Ältabergs industriområde låg på 1600–1685 kr/kvm markareal och skedde under 2016–2017. Sedan 2016 bedöms det dock skett en betydande positiv prisutveckling på industrimark inom Stockholmsregionen varför dessa köp bedöms inte vara jämförbara i någon större grad. Mindre vikt ges därmed till dessa köp. Värdenivån bedöms således klart överstiga 1 685 kr/kvm markareal. Med anledning av det bedöms det ej heller intressant att kommentera de köp som skett under dessa nivåer bland ortspriserna från 2018 och framåt. Det sista noterade förvärvet i Nacka avsåg ett köp i Kummelbergets industriområde på nivån 3 733 kr/kvm TA. Fastigheten är belägen inom ett avgränsat och inhägnat industriområde. Markarealen är något mindre på 1500 kvm. Värderingsobjektets värdenivå bedöms sökas under denna noterade prisnivå.

Bland de bästa jämförelseobjekten är försäljningarna inom det nya industriområdet Stäket i Järfälla kommun under slutet av 2019. Dessa är i snitt något större storleksmässigt, snittet ligger på 5 800 kvm i jämförelse med värderingsobjektets tomtstorlek på 2 774 kvm. Samtliga försäljningar gjordes av Järfälla kommun men fastigheterna såldes via mäklare och budgivning till priser mellan ca 1 900 – 2 900 kr/kvm med ett snittpris på knappt 2 600 kr/kvm markareal. Tomternas vegetation (träd) antas varit borttagna vid försäljningstillfället, dock inte grovplanerade. Till skillnad mot värderingsobjektet ligger dessa köp i utkanterna av storstadsregionen dock nära de två större motorvägarna E18 och E4 samt av Stäketvägen vilken numera utgör motorväg.

I Gustavsberg noteras två förvärv på nivåerna 2 377 kr/kvm TA under 2019–11 och på nivån 2 952 kr/kvm TA (2018–09). Läget bedöms vara något sämre i jämförelse med Ältabergs industriområde. Fastigheterna antas ha varit grovplanerade vid försäljningstillfället.

Sammantaget beaktat ovanstående ortspris och förutsättningar, de senaste årens prisutveckling, fastighetens generösa byggrätt, värderingsobjektets markareal samt baserat på mervärdet av att värderingsobjektet var grovplanerad och grusad vid upplåtelsestillfället bedöms markvärdet av obebyggd industrimark, exklusive VA-anslutning inom Ältabergs industriområde sökas på nivån 3 000 kr/kvm markareal. Baserat på värderingsobjektets markareal om 2 774 kvm bedöms marknadsvärdet av Älta 10:43 till avrundat 8 300 000 kr.

Baserat på ovanstående bedöms värdet av den 2 774 kvm stora tomten i s k avröjt skick till avrundat 8 300 000 kr.

SAMMANFATTNINGSVIS

Marknadsvärdet av fastigheten **Älta 10:43 i Nacka kommun i s k avröjt skick** bedöms efter skälig avrundning till **8 300 000 kr** vid värdetidpunkten 2020-10-07 och baserat på ovan angivna förutsättningar.

Bedömt värde avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-avgifter samt beaktat att fastigheten var grovplanerad och grusad vid upplåtelse tillfället, bekostat av fastighetsägaren Nacka kommun.

Stockholm 2020-10-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Magnus Hofström

Civilingenjör

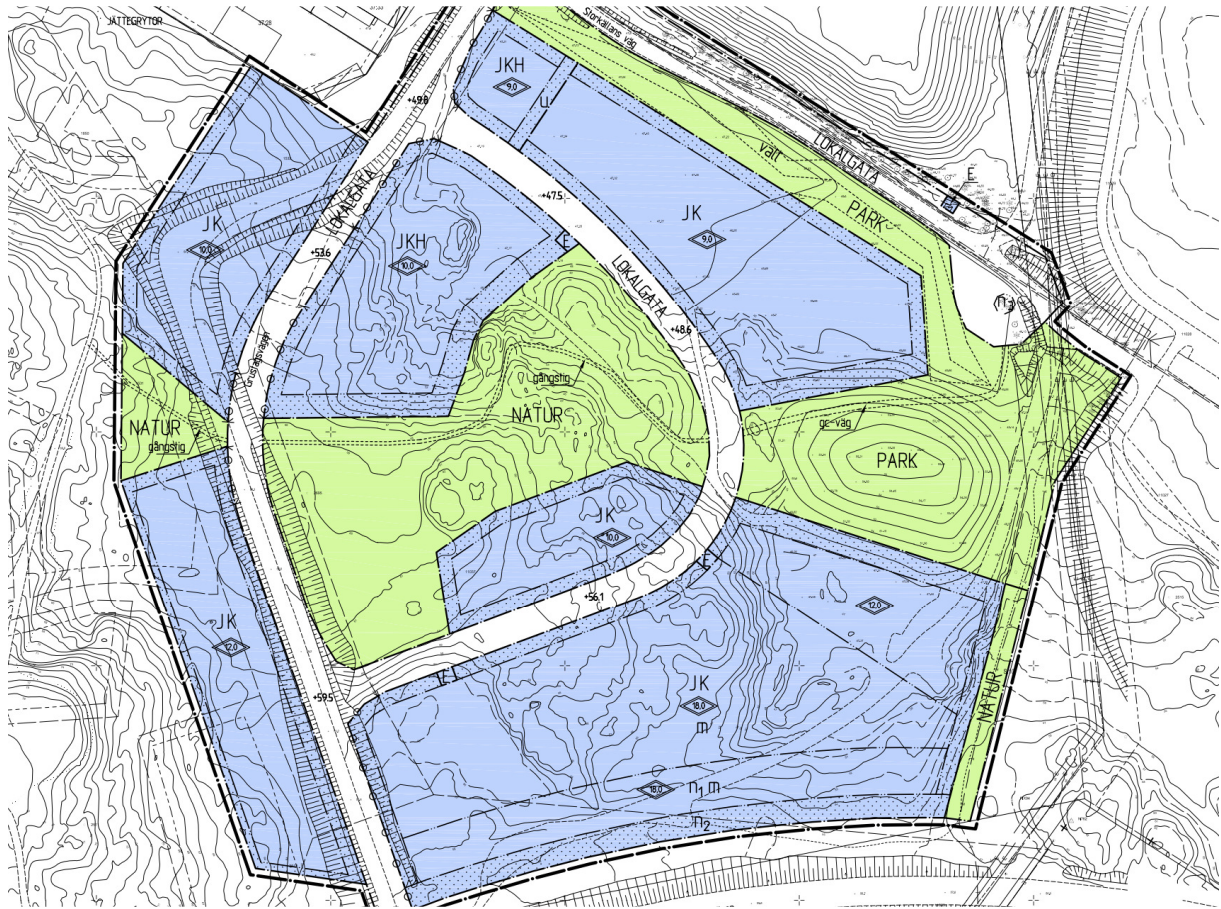
Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Gällande detaljplan
2. Fastighetsutdrag
3. Allmänna villkor för värdeutlåtande





038 Allmän+Taxering 2020-10-06

Fastighet

Beteckning Nacka Älta 10:43	UUID: bbaae66d-b4dc-d690-e040-ed8f6644559d	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-10-13
Nyckel: 010519973	Län- och kommunkod 0182	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-10-08
Distrikt Nacka	Distriktskod 212104	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-10-05

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress

Adress
Örkroken 13
138 40 Älta

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	

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556517-3597 Örkroken AB Lindalsvägen 22 A 135 50 Tyresö	1/1	2014-08-12	14/30749

Tillskott: 2014-06-30
Ingen köpeskilling redovisad.
Anmärkning: Beviljad 14/33073

Tomträttsupplåtelse			
Inskrivningsdag 2012-06-11	Akt 12/18857	Upplåtelsedag 2012-05-01	
Ändamål Småindustri och kontor	Avgäld 157.491 SEK		
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2012-05-01		
Tidigaste uppsägningsdatum 2072-05-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas	
Lagfart			
Ägare 212000-0167 Nacka Kommun Granitvägen 19 131 40 Nacka	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1968-09-18	Akt 68/2979
Köp (även transportköp): 1968-08-15 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Anmärkning 81/2689			
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 3 Totalt belopp: 7.560.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	560.000 SEK	2012-06-11	12/18874
2	5.500.000 SEK	2015-07-13	D-2015-00307065:1
Innehavare: D-2015-00307065:2 Swedbank Ab (publ) Box 3050 13603 Haninge			
3	1.500.000 SEK	2016-07-11	D-2016-00324900:1
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer Detaljplan: Dp 480		Datum 2009-12-14 Laga kraft: 2010-01-12 Genomf. start: 2010-01-13 Genomf. slut: 2020-01-12	Akt 0182K-2010/7

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, industrihotell (420)

726601-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	12.916.000 SEK	10.281.000 SEK	2.635.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
556517-3597 Örkroken AB Lindalsvägen 22 A 135 50 Tyresö	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 301492883.

Taxeringsvärde 2.635.000 SEK	Riktvärdeområde 0182120
Tomtareal 2 774 kvm	Byggrätt ovan mark Riktvärde tomtareal 950 SEK/kvm

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 301492884.

Taxeringsvärde 6.200.000 SEK	Yta 556 kvm	Standardklass Normala
Nybyggnadsår 2017	Tillbyggnadsår	Värdeår 2017

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 301492885.

Taxeringsvärde 4.081.000 SEK	Yta 556 kvm	Standardklass Hög
Nybyggnadsår 2017	Tillbyggnadsår	Värdeår 2017

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2012-03-21	0182K-2011/103

Ursprung

Nacka Älta 10:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Norrälje
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.