

Värdebedömning, mark för industriändamål
inom tomträtterna Älta 10:35 och Älta 10:37
i Nacka kommun



Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning	2
2. Objektsbeskrivning	4
3. Marknadsanalys	5
4. Värdering av byggrätt	11
5. Resultat	16

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av mark för industriändamål inom fastigheterna Älta 10:35 och Älta 10:37.

Uppdragsgivare

Värderingsuppdraget har erhållits av Nacka kommun genom Evelina Sandström.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde av marken. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som underlag inför avgäldsreglering och friköp. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning av en fastighet på en fri och öppen marknad under normala omständigheter. Se även avsnitt särskilda förutsättningar nedan.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 15 oktober 2021.

Allmänna villkor

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

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

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

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

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 kommer att utföras i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("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.

Uppllysningar

Tomträtten Älta 10:35 har tidigare värderats åt uppdragsgivaren i syfte att bedöma ett marknadsmässigt friköpspris, daterat 2021-01-29.

Särskilda förutsättningar

Värdebedömningarna avser ett bedömt underliggande marknadsvärdet på marken utifrån gällande detaljplan. Eventuella förväntningsvärden vid framtida utökad eller ändrad markanvändning har ej beaktats i denna värdebedömning.

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.

Värdebedömningen beaktar ej eventuella extraordinära grundläggingskostnader.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet har utförts av Louise Melander, Svefa, den 8 oktober 2021, Härutöver har följande material och information inhämtats som värderingsunderlag:

Följande uppgifter och källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Planhandlingar
- Tomträttsavtal

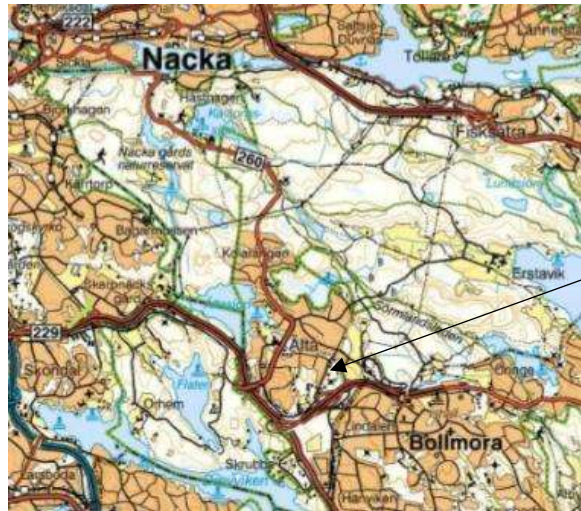
Utöver ovan har Svefas ortsprissystem (Real Estate) studerats.

2. Objektsbeskrivning

Värderingsobjektet och läge

Värderingsobjektet utgörs av tomträtterna Älta 10:35 och Älta 10:37, belägna i Älta i Nacka kommun. Berört område benämns även som Ältadalens verksamhetsområde. Fastigheterna Älta 10:35 har en tomtareal om 4 131 kvm och Älta 10:37 en tomtareal om 1 799 kvm och är till större delen bebyggda med industribyggnader. Resterande delar av fastigheterna utgörs av asfalterade kommunikations- och uppställningsytor samt parkeringsplatser.

Närområdet utgöra i huvudsak av verksamheter för småindustri och kontor samt en mindre del för handel. Större trafikled finns på nära avstånd i form av Tyresövägen vilken nås via trafikplats Skrubba.



Översikt av värderingsobjektet

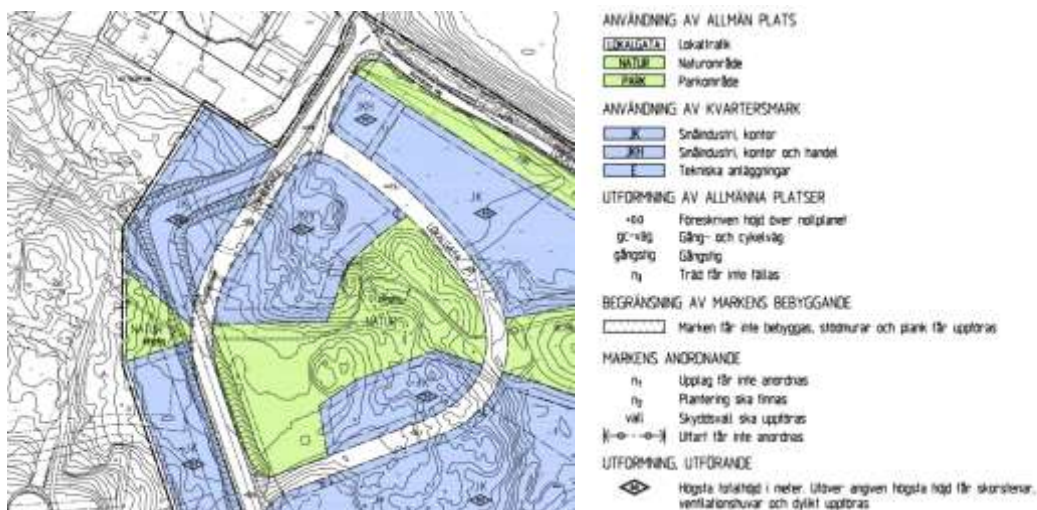
Rättsliga förhållanden

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

- Lagfaren ägare
- Tomträttsinnehavare samt tomträttsavgäld
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållanden

För berört område gäller detaljplanen för del av Älta 10:1 m.fl. Ältadalens verksamhetsområde vilken vann laga kraft 2010-01-12. Planen syfte var att skapa ett verksamhetsområde och för värderingsobjektet 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. Genomförandetiden har gått ut.



Urklipp från plankarta

Taxering

Värderingsobjektet har vid den senaste fastighetstaxeringen åsatts typkod 433 (industrienhet, annan övrig byggnad) för Älta 10:35 och 432 (industrienhet, lager) för Älta 10:37.

3. Marknadsanalys

Svensk ekonomi

Efter coronapandemins utbrott i Q1 2020 noterades – trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser och relativt begränsade restriktioner i samhället – en tydlig lågkonjunktur, med BNP om -2,8% för 2020. Under inledningen av 2021 har noterats en återhämtning, med BNP om +0,8% i Q1 och +0,9% i Q2. Tillväxten väntas ta fart i Q3 då lättade restriktioner medför ökad konsumtion, men återhämtningen väntas därefter gå in i en lugnare fas. Konjunkturinstitutets prognos (aug-21) ligger på +4,4% för 2021 och +3,6% för 2022.

Återhämtningen vilar fortsatt på osäker grund då ökad smittspridning kan medföra återinförda restriktioner. Vidare kan den s.k. "betongkrisen" få stora konsekvenser då viktiga investeringar riskerar att försenas.

Riksbanken för en fortsatt expansiv penningpolitik för att mildra effekterna av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen. Reporäntan ligger kvar på 0%, men vid behov finns utrymme för en mer expansiv penningpolitik. Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan inte ske förrän tidigast mot slutet av 2024 (då även inflationen väntas stabiliseras kring 2%).

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur (vård/skola/omsorg). De offentliga finanserna är fortfarande starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det sannolikt krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken framöver (det finns emellertid utrymme för ofinansierade investeringar om 40 mdkr i budgeten för 2022).

Den negativa utvecklingen på arbetsmarknaden har till viss del dämpats av en expansiv finans-/penningpolitik och statliga stödåtgärder. I takt med lättade restriktioner väntas den ekonomiska aktiviteten öka, vilket medför att Arbetsförmedlingens prognos justerats till 8,0% för 2021 respektive 7,4% för 2022 (återhämtning väntas vara relativt utdragen; dels p.g.a. en fortsatt osäkerhet avseende den ekonomiska återhämtningen, dels p.g.a. ett historiskt låg kapacitetsutnyttjande). Utsikterna för långtidsarbetslösa och nytillkomna till arbetsmarknaden är fortsatt svaga då efterfrågan inom branscher med viktiga ingångsjobb tydligt minskat (som handel och hotell/restaurang).

Coronapandemin har påskyndat strukturomvandlingen av svenskt näringsliv. Automatisering/digitalisering väntas medföra en minskning med motsvarande drygt 1 000 000 arbetstillfällen fram till 2030. Samtidigt medför strukturomvandlingen – i kombination med den demografiska utvecklingen och utvecklingen av samhället i stort – att 1 300 000 arbetstillfällen tillskapas.

Allt fler står allt längre från arbetsmarknaden vilket medfört en rekordhög långtidsarbetslöshet. För att skapa förutsättningar för långsiktig tillväxt är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt satsningar på utbildning (tillgång till utbildad arbetskraft är en av de stora utmaningarna och den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet).

Kommunfakta - Nacka

Befolkning

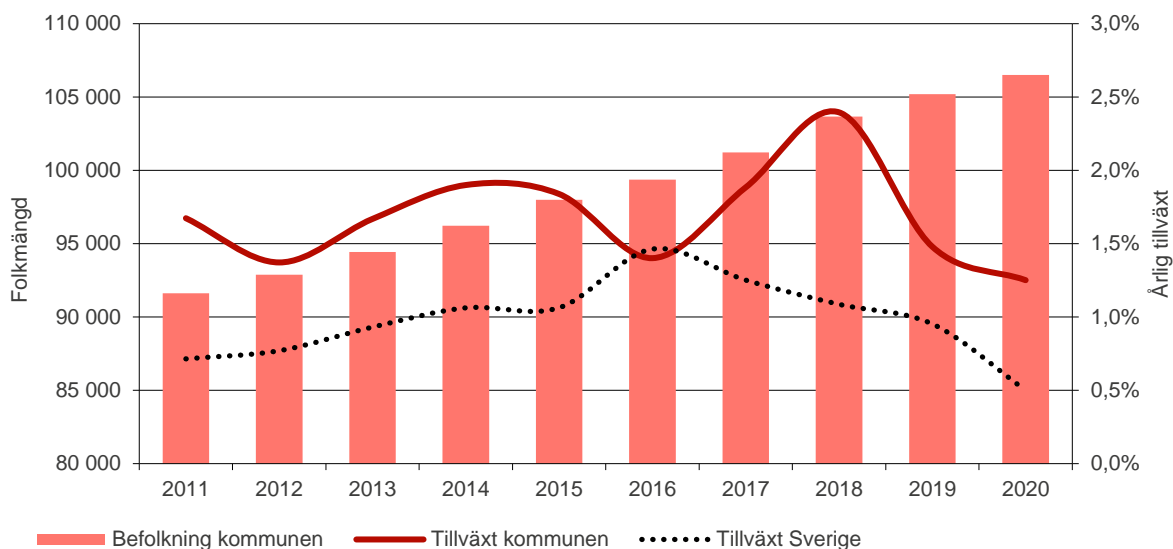
Befolkningen i Nacka uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till 106 505 invånare, en ökning med 1,3% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Nacka	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Befolkning kommunen	91 616	92 873	94 423	96 217	97 986	99 359	101 231	103 656	105 189	106 505
Befolkning 20-64 år	52 726	53 283	54 013	54 787	55 629	56 181	57 087	58 681	59 365	60 129
Tillväxt kommunen	1,7%	1,4%	1,7%	1,9%	1,8%	1,4%	1,9%	2,4%	1,5%	1,3%
Tillväxt 20-64 år	1,3%	1,1%	1,4%	1,4%	1,5%	1,0%	1,6%	2,8%	1,2%	1,3%
Tillväxt Sverige	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%

Flyttnettot under 2020 var +845 invånare inom kommunen. Vidare bedöms folkmängden i kommunen öka framgent och beräknas uppgå till ca 112 452 invånare till och med 2030.

Källa: SCB

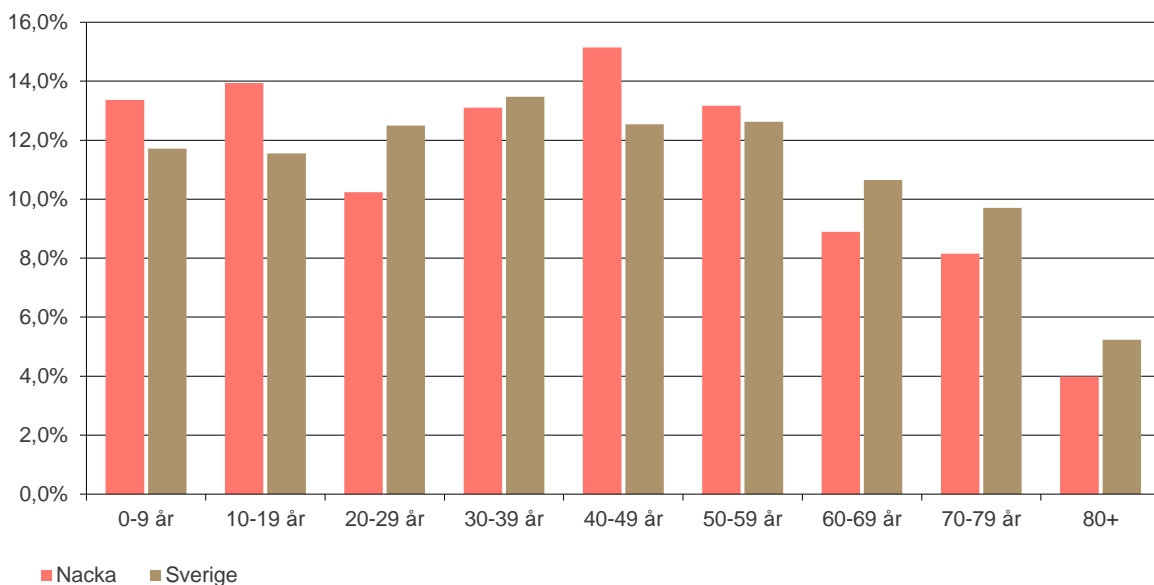
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är mellan 40–49 är högre än riket i övrigt.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Nacka är generellt högre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier utom åldersgruppen 20–24, som är lägre än riket i stort.

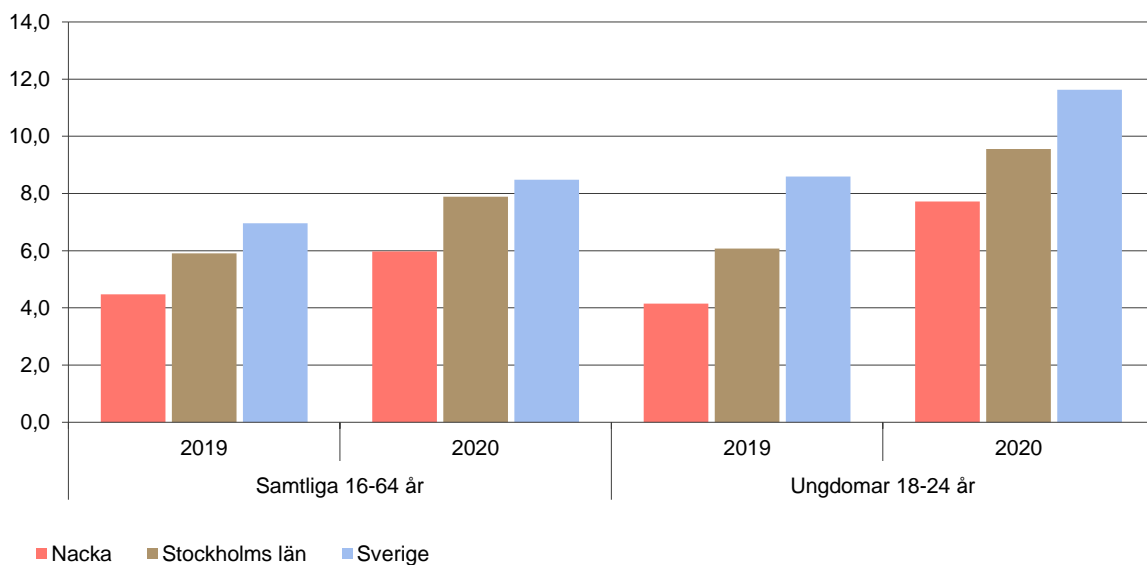
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	149,3	154,8	161,0
25-29 år	269,5	274,8	254,7
30-44 år	463,4	402,9	351,2
45-64 år	571,6	479,1	407,7
65+ år	332,3	305,5	261,0
Totalt 20+ år	436,7	376,4	322,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2020 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Nacka till 6,0 % vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 7,9 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 8,5 %.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

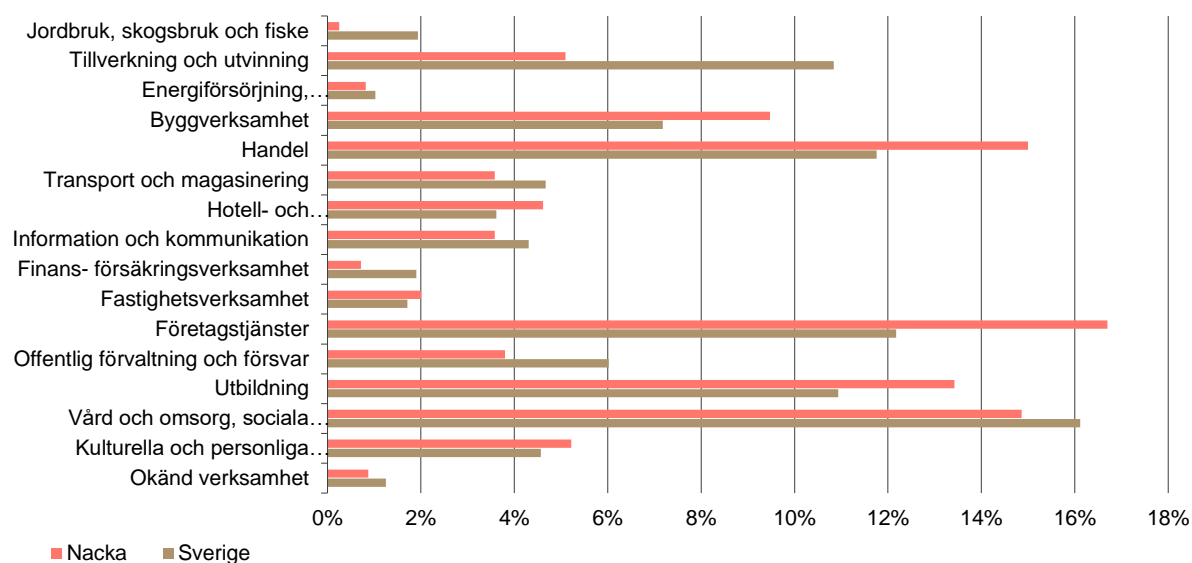


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på handel samt företagstjänster.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Nacka på plats 76 i rankingen för 2020.

Investerarmarknad

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostads-/samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella fastigheter. Investeringsmarknaden tog en kort, corona-relaterad "paus" under våren 2020, men fastighetsmarknaden i stort har stått väl emot lågkonjunkturen.

Transaktionsaktiviteten under 2021 har varit fortsatt god, med ca 97,1 mdkr under H1 (avser direkta fastighetsinvesteringar >10 mkr).

Vidare har det noterats en hög aktivitet på aktie-/bolagsmarknaden med ett antal intressanta strukturaffärer; som Castellums bud på Kungsleden (ca 27 mdkr), Corems uppköp av Klöver (ca 58 mdkr) och SBB:s förvärv om ca 20% av JM (ca 4,5 mdkr).

Till köparna hör främst svenska investerare. Det finns ett fortsatt stort behov för institutionellt kapital att investera i realvärdessäkrade tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset är ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer. Det krävs en betydande investeringsvolym för att motivera utländska aktörer, något som också talar för indirekta fastighetsinvesteringar.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar med ett starkt investeringsintresse och fortsatt sjunkande direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet). Särskilt nyproducerade bostadshyresfastigheter har noterat en press på direktavkastningskraven under 2021, likaså moderna fastigheter med skattefinansierad verksamhet (främst utbildning och vård-/omsorgsboende).

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör intressanta investeringar (särskilt med hyresgäst från offentlig sektor). Det finns emellertid viss osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling vilket "spiller över" på investeringsmarknaden (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan).

Till följd av e-handels tillväxt, något som onekligen "hjälpats" av corona, samt attraktiva triple-net-avtal med stabilt kassaflöde till låg risk finns ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter (såväl förvärv som nyproduktion). Ett tecken på ökad riskapitet är att marknaden även visar ett stort intresse för s.k. city-logistik (relativt centralt belägna lager-/verksamhetsfastigheter).

Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d. Den svaga utvecklingen för handelsfastigheter är till stor del ett resultat av e-handels tillväxt, men det är stor skillnad mellan olika typer av handel (t.ex. utgör lågprishandel ett starkt segment). Under 2021 har det noterats ett antal transaktioner som möjligen indikerar att investerarna åter ser handelsfastigheter och kvalitativa hotell som intressanta investeringsobjekt.

Förutsättningarna på kreditmarknaden är goda, särskilt för institutionellt kapital och aktörer med långsiktig fokus (tillgång till kapital och det låga ränteläget är fortsatt den drivande på investeringsmarknaden). Investeringar i bostads- och samhällsfastigheter ses som särskilt attraktiva då fastighetskrediter med låg risk ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro.

Befolkningsutvecklingen och den goda efterfrågan på privatbostadsmarknaden medför att det finns stor efterfrågan på bostadsbyggrätter med möjlighet till exploatering inom i princip samtliga storstads-/tillväxtmarknader (försatt tillgång till mark). Det finns en osäkerhet kring prisutvecklingen på privatbostadsmarknaden framöver och hur detta påverkar de ekonomiska förutsättningarna för kommande projekt.

Stigande byggkostnader utgör den idag stora risken på projektmarknaden, en risk som tydliggjorts i samband med den s.k. "betongkrisen". Mark- och miljööverdomstolen har stoppat fortsatt verksamhet inom Cementas anläggning på Gotland (och Högsta Domstolen har beslutat att inte meddela prövningstillstånd). Anläggningen försörjer ca 75% av Sveriges cementproduktion med kalk. De långsiktiga konsekvenserna är osäkra (inte bara för fastighetsmarknaden, utan för samhällsekonomin i stort). Det är emellertid tydligt att även ett relativt kort avbrott i produktionen medför stigande kostnader, förseningar i pågående projekt och risk för att planerade projekt avbryts eller skjuts på obestämd framtid. Vidare har den höga efterfrågan medfört kraftigt stigande priser för andra kritiska byggmaterial som trä och järn/stål (råvarubrist p.g.a. global efterfrågan och "corona-relaterade" konsekvenser som nedstängningar av fabriker och stängda gränser).

Marknadsförutsättning industriområde

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 Nacka kommun, liksom i angränsande kommuner. Utvecklingen med fler större verksamhetsområden lokaliserade i Storstockholms utkanter bedöms fortgå i takt med att allt fler befintliga industriområden i attraktiva centrala lägen omvandlas till bostäder.

Vidare kan tilläggas att marknaden för framförallt lagerfastigheter har klarat sig bra under coronapandemin vilket till stor del varit tack vare den starka tillväxten inom e-handeln.

Objektets marknadsförutsättningar

Stora delar av närliggande verksamhetsområden söder om Stockholm ska konverteras till bostadsområden vilket bedöms öka efterfrågan lokalt på industrimark. Området har ett visst avstånd till allmänna kommunikationer (spårbunden) men har å andra sidan direkt tillgänglighet till trafikled (ca 300 meter till väg 229).

Värderingsobjektet bedöms ha gott mikroläge inom det befintliga verksamhetsområdet, precis intill in-/utfarten från området. Vidare har Ålta haft en stor befolkningstillväxt under de senaste åren. Något som kan komma att locka både arbetskraft och kunder till ev. kommande verksamhetsetableringar inom värderingsobjekten.

4. Värdering av byggrätt

Värderingsmetodik

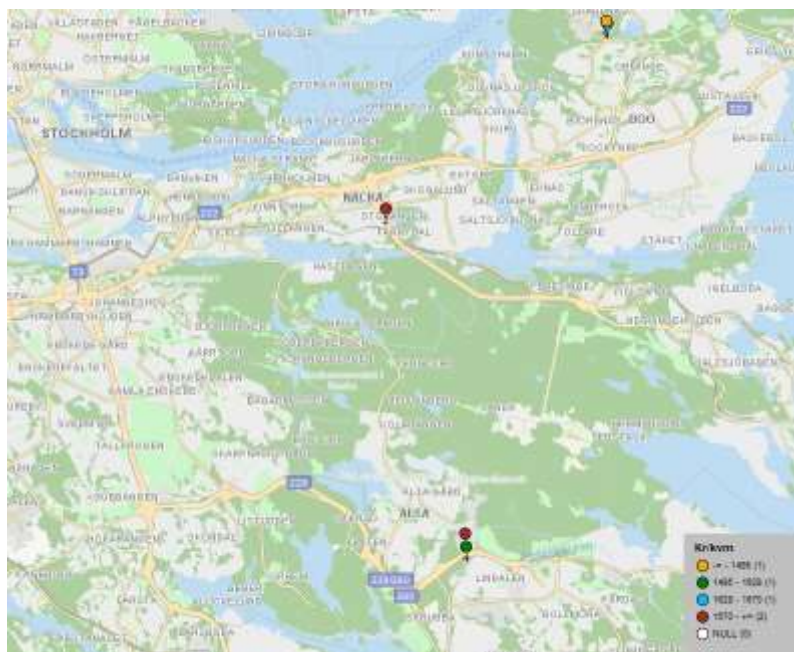
Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms uteslutande genom ortsprismetoden. Dvs. en studie av vilka priser som tidigare betalats för mark med liknande förutsättningar avseende läge och bebyggelse. För och nackdelar med jämförelseobjekten i förhållande till värderingsobjektet beaktas och bedöms. Vidare beaktas tidsaspekter, d.v.s. den allmänna prisutvecklingen på orten, som kan ha ägt rum sedan jämförelseobjekten sålts. Köp som inte bedöms som marknadsmässiga gallras bort. Exempel på sådana köp kan vara köp med uppenbar intressegemenskap mellan köpare och säljare, såsom t.ex. försäljningar inom koncernbolag. Vidare kan köp med uppenbart avvikande köpeskillingar i vissa fall gallras bort.

Ortsprisundersökning – planlagd industrimark i Nacka kommun

En ortsprisundersökning har genomförts av försäljningar av industritomter inom Nacka kommun. Urvalskriterium har varit följande:

- Fastigheter taxerade som industrimark (typkod 411)
- Köp genomförda sedan januari 2016
- Köpeskillning överstigande 400 kr/kvm tomtyta och understigande 3 500 kr/kvm TA

Gallringskriterierna har valts för att i möjligaste mån finna fastigheter med egenskaper och läge någorlunda jämförbara med värderingsobjektet.



Industritomtutförsäljningar genomförda sedan 2016-01-01 och framåt inom Nacka kommun

Nr	Kommun	Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
1	Nacka	BO 1:1070	2020-10-07	Werkstaden Nacka AB	NACKA KOMMUN	13 761	3 101	4 437
2	Nacka	SKARPNÄS 8:28	2020-03-06	Lövdalens industrifastighets AB	NACKA MILJÖTRANSPORTER AKTIEBOLAG	2 483	1 655	1 500
3	Nacka	SICKLAÖN 176:5	2018-11-26	Preem Aktiebolag	NACKA KOMMUN	9 844	2 594	3 795
4	Nacka	ÄLTA 10:38	2017-03-22	Källmossens fastighets AB	NACKA KOMMUN	1 730	1 685	1 027
5	Nacka	ÄLTA 10:48	2016-10-18	Tekno Fastighet i Nacka AB	NACKA KOMMUN	3 902	1 600	2 439
6	Nacka	ÄLTA 10:61	2016-07-20	Hammersta Fastigheter AB	NACKA KOMMUN	2 085	1 390	1 500
Medel ovägt						5 634	2 004	2 450
Medel vägt							2 300	

Sammanställning av jämförelseobjekten

Nedan redovisas ortofoto och detaljplan för jämförelseobjekt av särskilt intresse;

Ältdalens verksamhetsområde

Tre av jämförelseobjekten (Älta 10:38, Älta 10:48 och Älta 10:61) återfinns inom värderingsobjektets direkta närområde. Objekten har försålts till nivåer varierande mellan ca 1 400 – 1 700 kr/kvm TA och försäljningarna ägde rum under 2016/2017.



Översikt av Älta 10:38, 10:48 och 10:61

Övriga noteringar i Nacka kommun

Den högsta noteringen som gjorts inom Nacka kommun är försäljningen av Bo 1:1070 vilken genomfördes under 2020 till ett markpris om ca 3 100 kr/kvm TA. Detta objekt bedöms ha ett mycket gott avfartsnära skyltläge i Saltsjö bo där detaljplanen tillåter småindustri, handel och kontor.

Ortsprisundersökning planlagda industritomter inom jämförbara kommuner i söderort.

Som komplement till ovan har även en ortsprisundersökning gjorts gällande försäljningar av industritomter inom de närliggande kommunerna.

Jämförelsen har gjorts med de fastigheter som uppfyller följande kriterier:

Fastighetstyp: Industritomter (typkod 411)
Försålda sedan: 2018-01-01 och framåt
Areal: > 1 000 kvm < 6 000 kvm
Köpeskilling: > 500 kr/kvm TA

Nr	Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
7	Huddinge	GRÅSVRETEN 1:17	Upplagsvägen 18	2020-04-20	S Linderholm Fastighetsförvaltning	Ackduel Installation AB	1 700	1 551	1 096
10	Haninge	NÖDESTA 1:5	Tungelstavägen 65	2020-02-14	Kesen, Gökhan	Lindell, Leif Ingemar Sune	6 000	1 840	3 260
18	Huddinge	KAPMASKINEN 6	Svarvarvägen 28	2019-11-20	Svarvmaskinen AB	EKB PRODUKTER AB	3 077	1 227	2 507
23	Huddinge	CIRKELSÄGEN 3	Slipstensvägen 18	2019-03-05	Fastighetsaktiebolaget Najowi	Wisemo, Christer Cw	8 900	3 049	2 919
24	Haninge	NÖDESTA 13:11	Fabriksvägen 9	2019-02-28	Håga Förvaltning AB	Montagekonsult Produktions Aktiebolag	7 905	1 567	5 045
28	Haninge	KALVSVIK 16:25	Albybergsringen 110	2018-11-23	Natursvampen AB	HANINGE KOMMUN	13 366	1 800	7 426
34	Haninge	KALVSVIK 16:27	"Adress saknas"	2018-07-04	PMN Albyberg AB	HANINGE KOMMUN	15 684	2 000	7 842
37	Haninge	KALVSVIK 16:26	Albybergsringen 114	2018-02-27	Bengt Lindholm Fastigheter AB	HANINGE KOMMUN	9 103	1 800	5 057
Medel ovägt							8 217	1 854	4 394
Medel vägt								1 870	

Sammanställning av jämförelseobjekten

Efter en gallring likt ovan samt avseende uppenbara intressegemenskaper (sk. orena köp) kvarstod åtta jämförelseobjekt. Noterade köp har i huvudsak försålts till en genomsnittlig prisnivå motsvarande ca 1 850 kr/kvm TA för en genomsnittlig tomtstorlek om ca 4 400 kvm.

Övriga noteringar, mark för verksamheter

Utöver ovan listade lagfarna köp har Svefa kännedom om ett antal uppgörelser avseende mark för verksamhetsändamål som bedöms intressanta i sammanhanget.

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, villkorat att friköpet görs innan 1 juli 2021.



61891, Stockholm, Skubba industriområde, juli 2019

Stockholms kommun har under november 2020 direktanvisat ett område om ca 5 500 kvm TA till Skrubatringeln fastigheter AB inom industriområdet Skrubba i södra Stockholm i närheten av Ålta och Tyresö. Markområdet består idag av skogsmark och är enligt detaljplanen från 1986 planlagd för kontors- och industriändamål. Syftet med markanvisningen är att möjliggöra uppförande av en lagerlokal. Överenskommen köpeskilling motsvarar 2 100 kr/kvm TA. Markpriset ska räknas upp 3 % årligen från värdetidpunkten 2019-07-01 fram tills full betalning erlagts.



61057, Haninge, Albyberg, juli 2021

Haninge kommun tecknade i juli månad 2021 ett köpe- och markanvisningsavtal med NewCap projekt AB för tomten 5 inom fastigheten Kalvsvik 16:1 i Albyberg i Haninge. För området gäller detaljplanen för Albyberg D-209, lagakraftvunnen 2011-10-25. I detaljplanen har området angivits som lämpligt för industriändamål/hotell. Köparen ska inom området uppföra högklassig gestaltning förenlig med övrig bebyggelse. Inom området finns i dagsläget ett antal nybyggda byggnader avseende för bilhandel. Köpeskillingen har överenskommit till ca 2 300 kr/kvm.



Sammantagen bedömning

Att dra några helt säkra slutsatser ur de marknadshändelser som skett är svårt, då förutsättningarna för affärerna och fastigheternas lägen och grundförhållanden varierar och då inte alla ekonomiska fakta kring affärerna är kända. Resultatet från ortprisundersökningen bör därför tolkas med viss försiktighet. Exempelvis bedöms bra skyltlägen som även kan användas för handelsändamål kunna generera högre värdenivåer, medan fastigheter med sämre skyltlägen generellt genererar lägre pris.

Redovisade köp i Nacka kommun uppvisar en prisnivå varierande mellan ca 1 400 – 3 100 kr/kvm TA, motsvarande genomsnittliga pris om ca 2 000 kr/kvm TA för en industritomt med en genomsnittlig areal om ca 2 450 kvm. Vidare har ortsprisjämförelse gjorts med jämförbara kommuner i söderort vilka påvisar prisnivåer vilka i huvudsak varierat inom intervallet 1 200 – 3 100 kr/kvm TA med ett genomsnittligt pris om ca 1 850 kr/kvm TA och en genomsnittlig areal om ca 4 400 kvm.

Lägesmässigt bedöms jämförelseobjekten Nacka Älta 10:38, Älta 10:48 och Älta 10:61 från 2016 samt Älta 10:40 vara väl jämförbara med värderingsobjektet då de omfattas av samma detaljplan. Beaktat gällande planbestämmelser, vilka för värderingsobjektet medger förutom småindustri och kontor även handel, samt beaktat dess mikroläge inom verksamhetsområdet bedöms dock värderingsobjektet som något mer attraktivt än jämförelseobjekten. Man bör dock beakta att dessa försäljningar ägt rum under 2016/2017 vilket speglar ett svagare marknadsläge.

Jämförelseobjektet avseende fastigheten Älta 10:40 grundar sig i ett av kommunen angivet friköpspris för tomträtten från 2021 vilket fastställts till 2 500 kr/kvm TA. Tomträtten Älta 10:40 har dock en mindre tomtyta än båda fastigheterna inom värderingsobjektet vilket normalt bidrar till ett högre kvadratmeterpris per TA. Även i relation till detta objekt bedöms mikroläget för värderingsobjektet något mer attraktivt.

Vidare bedöms även jämförelseobjektet i Skrubba intressant i sammanhanget. Skrubba industriområde är beläget på nära avstånd från Ältadalens verksamhetsområde men utgör en något större tomtyta än värderingsobjektet. Viktigt att beakta är dock att värdebidraget för markanvisningen är juli 2019. Därmed har markanvisningen gjorts upp i ett annat prisläge och marknaden bedöms gått starkt sedan dess.

För Älta 10:35 och Älta 10:37 (värderingsobjektet) är arealen lägre än för dessa den genomsnittliga arealen för både jämförelseobjekten i söderort samt för jämförelseobjekten i Nacka. Svefa har erfarenhet av att större tomter kan ge stöd för att det ofta utgår en viss mängdrabatt jämfört med mindre industritomter.

Sammantaget bedöms värderingsobjektet ha mycket goda marknadsförutsättningar såsom verksamhetsmark. Därtill har de generella marknadsförutsättningarna för verksamhetsmark i liknande lägen gått starkt under det senaste året och därav bedöms marknadsvärdet återfinnas över ovan redovisade intervall.

Utifrån ortsprisundersökningarna samt utifrån Svefas kunskap om de senaste årets prisutveckling på mark inom området, bedöms marknadsvärdet för detaljplanelagd mark för mark för industriändamål inom värderingsobjektet återfinnas inom intervallet **ca 2 300 – 2 800 kr/kvm tomtareal**.

Givet en markareal om 4 131 kvm för tomträtten Älta 10:35 motsvarar detta ett marknadsvärde inom intervallet **ca 9 500 000 - 11 600 000 kr**.

Givet en markareal om 1 799 kvm för tomträtten Älta 10:37 motsvarar detta ett marknadsvärde inom intervallet **ca 4 100 000 - 5 000 000 kr**.

5. Resultat

Marknadsvärde – Tomträten Älta 10:35

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde **såsom byggrättsvärde för industriändamål** inom tomträten Älta 10:35 vid värdetidpunkten 2021-10-15 till:

2 500 kr/kvm TA

Tvåusen femhundra kronor per kvadratmeter tomtarea

Marknadsvärde – Tomträten Älta 10:37

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde **såsom byggrättsvärde för industriändamål** inom tomträten Älta 10:37 vid värdetidpunkten 2021-10-15 till:

2 600 kr/kvm TA

Tvåusen sexhundra kronor per kvadratmeter tomtarea

För värdebedömningen gäller vidare de särskilda förutsättningar vilka redovisats under avsnitt 1 ovan.

Stockholm 2021-10-15



Louise Melander
Masterexamen i fastighetsekonomi
Fastighetsvärderare



Jimmie Nordensky
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna
Auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Foton |
| Bilaga 2 | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga 3 | Allmänna villkor för värdeutlåtande |

Älta 10:35



Älta 10:37



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA ÄLTA 10:35 Nyckel: 010519968 UUID: bbaae66d-b4d7-d690-e040-ed8f6644559d Fastigheten är upplåten med tomträtt. Distrikt: Nacka Nr: 212104	2015-10-13	2014-11-14 18:40	2021-10-07

ADRESS
Adress Örkroken 2 138 40 Älta

LÄGE, KARTA		
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6572691.9	E (SWEREF 99 TM) 682505.4

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 131 kvm	4 131 kvm	0 kvm

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

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE			
Upplåtelsedag 2013-01-01	Inskrivningsdag 2013-02-19	Akt 13/5606	
Ändamål SMÅINDUSTRI,KONTOR OCH HANDEL	Avgäld 235 581 SEK		
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2013-01-01		
Tidigaste uppsägningsdatum 2073-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas	

TOMTRÄTTSINNEHAV			
Ägare 769623-5485 Bostadsrättsföreningen Ältaberg 10:35 C/O BROOMÉ & SANDBERG RÖRSERVICE AB ÖRKROKEN 2 LOKAL 6 138 40 ÄLTA Upplåtelse av tomträtt	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2013-02-19	Akt 13/5607

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

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 12 230 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	730 000 SEK	2013-02-19	13/5621
2	Datapantbrev	11 500 000 SEK	2013-03-18	13/8630
Anmärkning: Anmärkning Akt: 13/18878				

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 Registrerad: 2010-02-08	Akt 0182K-2010/7

TAXERINGINFORMATON			
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, ANNAN ÖVRIG BYGGNAD (433) 726596-1 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2019
Taxvärde 37 209 000 SEK	Taxvärde byggnad 33 283 000 SEK	Taxvärde mark 3 926 000 SEK	Areal 4133 kvm
Taxerad ägare 769623-5485	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare /	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

TAXERINGINFORMATON

Bostadsrättsföreningen Ältaberg
10:35
c/o BROOMÉ & SANDBERG RÖRSERVICE AB
ÖRKROKEN 2 LOKAL 6
138 40 ÄLTA

Tomträttsinnehavare

Värderingsenhet industrimark 301033372

Taxvärde
3 926 000 SEK
Areal
4133 kvm

Riktvärdeområde
182120
Riktvärde tomtareal
950 SEK/kvm

Justeringsorsak
Riktvärde byggrätt

Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 301109244

Taxvärde
29 000 000 SEK
Värdeår
2013
Lokalyta
2995 kvm

Riktvärdeområde
182120
Nybyggnadsår
2013
Standardklass
Normala

Justeringsorsak
Tillbyggnadsår
Saneringsmogen
Nej

Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 301102711

Taxvärde
4 283 000 SEK
Värdeår
2013
Yta lagerutrymme
749 kvm

Riktvärdeområde
182120
Nybyggnadsår
2013
Standardklass
Normal

Justeringsorsak
Tillbyggnadsår
Saneringsmogen
Nej

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning

Datum
2012-03-21

Akt
0182K-2011/103

URSPRUNG

NACKA ÄLTA 10:1

Källa: Lantmäteriet





FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA ÄLTA 10:37 Nyckel: 010519970 UUID: bbaae66d-b4d9-d690-e040-ed8f6644559d Fastigheten är upplåten med tomträtt. Distrikt: Nacka Nr: 212104	2015-10-13	2016-10-24 08:18	2021-10-07

ADRESS
Adress Örkroken 1 138 40 Älta

LÄGE, KARTA		
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6572752.2	E (SWEREF 99 TM) 682528.8

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 799 kvm	1 799 kvm	0 kvm

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

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE			
Upplåtelsedag 2013-01-01	Inskrivningsdag 2013-02-13	Akt 13/4974	
Ändamål SMÅINDUSTRI,KONTOR OCH HANDEL	Avgäld 102 200 SEK		
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2013-01-01		
Tidigaste uppsägningsdatum 2073-01-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas	

TOMTRÄTTSINNEHAV			
Ägare 559059-4320 Mikroinvest Örkroken Älta AB ÖRKROKEN 1 138 40 ÄLTA Köp: 2016-10-01 Köpeskillning: 4 821 140 SEK Avser hela fastigheten	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-10-14	Akt D-2016-00469917:1

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

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 4 Totalt belopp: 6 000 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	430 000 SEK	2013-02-13	13/4976
2	Datapantbrev	3 770 000 SEK	2014-10-24	D-2014-00437168:1
3	Datapantbrev	430 000 SEK	2014-10-24	D-2014-00437168:2
4	Datapantbrev	1 370 000 SEK	2016-01-25	D-2016-00033107:1

RÄTTIGHETER				
Ändamål VATTEN, AVLOPP, DAGVATTEN	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Datum 2012-03-21	Akt 0182K-2011/103.1

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 Registrerad: 2010-02-08	Akt 0182K-2010/7

TAXERINGSINFORMATON	
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, LAGER (432)	Taxeringsår 2019

TAXERINGINFORMATON

726598-1

Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxvärde
6 612 000 SEK**Taxerad ägare**

559059-4320

Mikroinvest Örkokren Älta AB

ÖRKROKEN 1

138 40 ÄLTA

Taxvärde byggnad
4 904 000 SEK**Andel**

1/1

Taxvärde mark
1 708 000 SEK**Ägartyp**Lagfaren ägare /
Tomträttsinnehavare**Areal**
1798 kvm**Juridisk form**

Övriga aktiebolag

Värderingsenhet industrimark 301033382**Taxvärde**
1 708 000 SEK**Areal**

1798 kvm

Riktvärdeområde
182120**Riktvärde tomtareal**

950 SEK/kvm

Justeringsorsak**Riktvärde byggrätt****Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 301279253****Taxvärde**
1 575 000 SEK**Värdeår**

2015

Lokalyta

132 kvm

Riktvärdeområde
182120**Nybyggnadsår**

2015

Standardklass

Högklassiga

Justeringsorsak**Tillbyggnadsår****Saneringsmogen**

Nej

Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 301279254**Taxvärde**
3 329 000 SEK**Värdeår**

2015

Yta lagerutrymme

541 kvm

Riktvärdeområde
182120**Nybyggnadsår**

2015

Standardklass

Normal

Justeringsorsak**Tillbyggnadsår****Saneringsmogen**

Nej

ÅTGÄRDER**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Ledningsåtgärd

Datum

2012-03-21

Akt

0182K-2011/103

URSPRUNG

NACKA ÄLTA 10:1

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 Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 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 arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga 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.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

