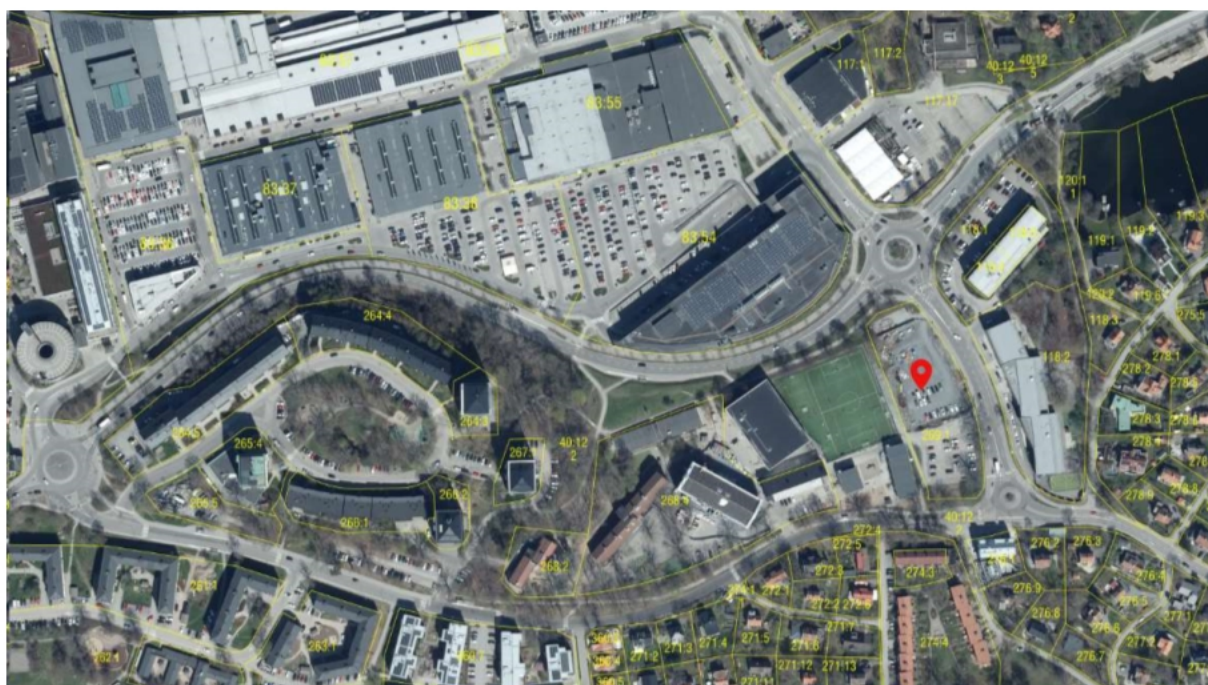


Värdeutlåtande

avseende byggrättsvärden inom fastigheterna

Sicklaön 269:1 & 40:12 (del av)

i Nacka kommun



2023-11-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

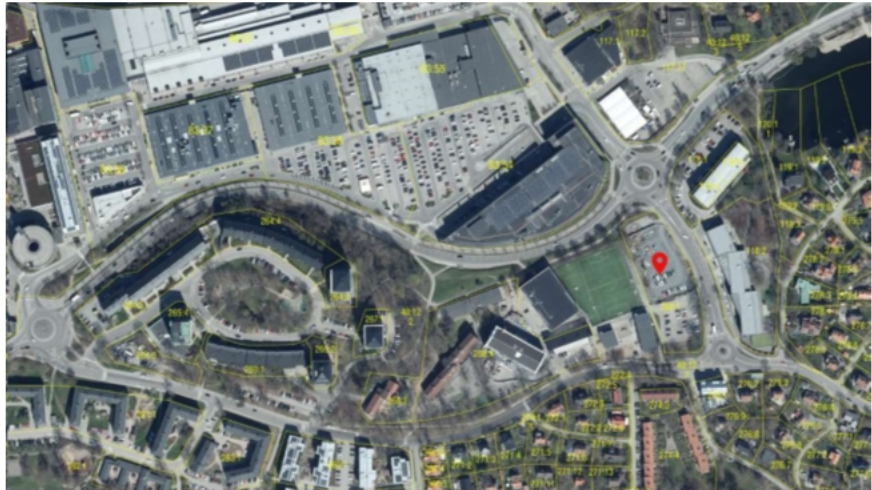
UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Torbjörn Granberg
<i>Uppdrag</i>	<p>För värderingsobjektet avses eventuellt ny detaljplan upprättas vilken kommer att medge att värderingsobjektet får bebyggas med flerbostadshus. Av uppdragsgivaren har undertecknad erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av byggrätter beaktat flerbostadshusbebyggelse med fri upplåtelseform samt byggrättsvärdet för kommersiella lokaler i bottenvåningen. Byggrättsvärdena avses bedömas i X kr/kvm ljust BTA.</p>
<i>Förutsättningar</i>	<p>För utlåntagandet gäller bifogade "Allmänna villkor för värdeutlåntagande", där det bl.a. framgår att marken ej förutsätts vara belastad med miljöföreningar. Enligt Nacka kommun är fastigheten belastad med markföreningar men i den fortsatta värdebedömningen förutsätts marken vara fri från föreningar då Nacka kommun åtagit sig att sanera marken innan en framtida marköverlåtelse. Vidare förutsätts markförhållandena vara normala, att befintliga byggnader är rivna och att anslutningsavgifterna för VA är normalhöga för regionen.</p> <p>Vid värdebedömningen förutsätts att värderingsobjektet ej omfattas av några belastningar i form av servitut, gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter etc.</p> <p>Bedömningen skall avse inklusive gatukostnader samt inklusive eventuella medfinansieringsbidrag till utbyggnaden av ny tunnelbana men exklusive anslutningsavgifter för VA, el mm. Parkeringsbehovet förutsätts lösas genom garage inom kvartersmark.</p> <p>Värdebedömningen förutsätter att det finns en laga kraft vunnit detaljplan som medger förväntad markanvändning.</p>
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2023-10-02.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Skriftligt beskrivning om värderingsuppdraget från uppdragsgivaren om planerad bebyggelse.- Kartor- Flygbilder.- Ortspriser.- Markanvisningsavtal samt tilläggsavtal.- Markanvisningsförslag

KORTFATTAD BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet ligger i Sickla i Nacka kommun och omfattas av detaljplanearbetet för Sydvästra Plania. All erforderlig service såsom skola, livsmedelsbutiker, restauranger etc finns i direkta närområdet. Skolan är en F-6 grundskola och angränsar således direkt mot värderingsobjektet. Busshållplats finns i närområdet.



Källa: Lantmäteriets karttjänst "Min karta".

Planförhållanden

Det tidigare upprättade samrådsförslag för området från 2017 kommer att omarbetas efter den genomförda markanvisningstävlingen och det nya detaljplaneområdet inrymmer en tillkommande bostadsbebyggelse på ca 20 000 kvm ljus BTA. Till grund för värderingen ligger nedanstående markanvisningsförslag över den planerade bebyggelsen. Flerbostadshusbebyggelsen avses utgöras av byggnader med 5-12 våningar.



Från de övre våningsplanen i exploateringsområdet torde del av de planerade lägenheterna erhålla sjöutsikt över Järlasjön. Fastigheten är idag ianspråktagen med fotbollsplan, grusparkering samt skolbyggnad. Marken synes vara relativt plan.

VÄRDERING

Metod

Syftet med värderingen är att bedöma marknadsvärdet av planerade byggrätter för bostäder och kommersiell användning (handel) samt förskola. Med marknadsvärde avses 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 kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

Ortsprismetoden. Denna metod går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelser 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 marknadsmissig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelser samt att dessa ej är direkt jämförbara. Nackdelen med en exploateringskalkyl är att man drar ett förhållandevis stort tal (byggkostnaden) från ett nästa 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 en ortsprismetod men att man i förekommande fall gör exploateringskalkyler för att stämna av rimligheten i bedömningarna.

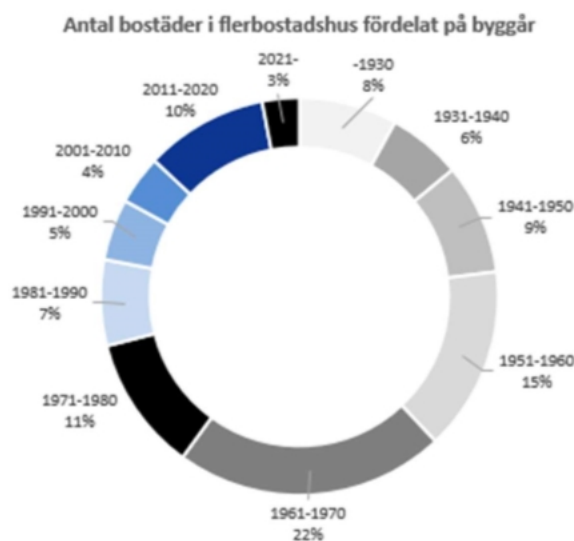
Marknadsanalys

Allmänt bostäder

Bland investerarna har det under en lång period varit en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, men med höjda räntor, ökade driftkostnader och osäkra förutsättningar på marknaden noteras det nu en allt tydligare trend med ökade direktavkastningskrav. De stigande kapitalkostnaderna i kombination med allt svagare förutsättningar på marknaden medför en lägre aktivitet för att påbörja nya projekt.

SCB har tillsammans med Fastighetsägarna tagit fram ett fastighetsförvaltningsindex för bostäder. Mellan oktober 2021 och 2022 ökade kostnaderna med 18,6%, om kapitalkostnaderna exkluderas i beräkningarna ökade kostnaderna med 10,7%.

I Sverige finns ca 2,67 miljoner bostäder i flerbostadshus. I diagrammet nedan visas andelen bostäder uppförda mellan olika årtionden



58 % av samtliga bostäder i flerfamiljshus utgörs av hyresrätter och 42 % av bostadsrätter. Allmännyttan äger 44% av hyresrätterna vilket är en minskning med 4 procentenheter sedan 2015.

Nyproduktion

Det försämrade konjunkturläget har påverkat nyproduktionen och stor osäkerhet råder både på utbud- och efterfrågesidan. Enligt framtagen statistik från SCB steg byggkostnaderna med 9% i augusti 2023 jämfört med motsvarande månad 2022.

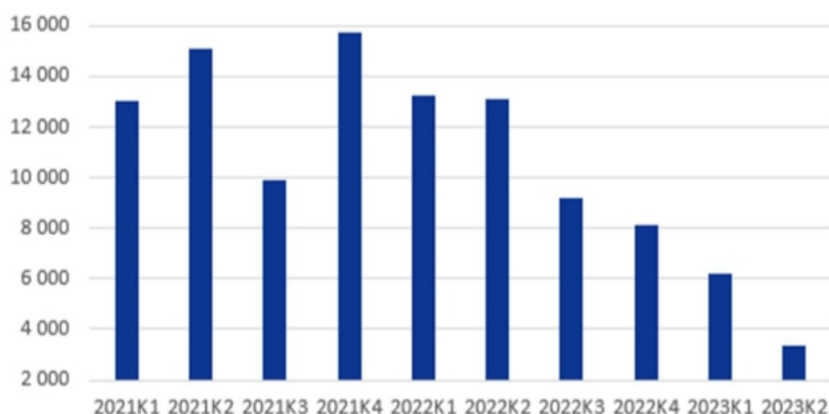
Därtill råder fortsatt brist på vissa råvaror och komponenter som påverkar nyproduktionen. Enligt Boverkets prognos påbörjades 57 000 nya bostäder under 2022 vilket är 14% lägre än toppåret 2021 och 2023 prognostiseras bostadsbyggande att sjunka till cirka 27 000 påbörjade bostäder, vilket motsvarar en minskning på ca 53% jämfört med 2022.

Bland hushållen har intresset för att teckna tidiga avtal om förvärv av nyproducerade bostadsrättslägenheter minskat. Under 2022 började priserna på bostäder sjunka som en följd av stigande räntor, denna priskorrigering på andrahandsmarknaden sker succesivt och i en relativt snabb takt. Utgångspriserna för nyproduktionen för bostäder har emellertid ökat och motsvarar cirka 20% högre priser i kronor per kvadrat i januari 2023 jämfört med motsvarande månad 2022. Detta innebär att när priserna på successionsmarknaden minskar och priserna för nyproduktionen ökar bildas ett större gap mellan de olika segmenten.

Detta leder till minskat intresse för hushållen att investera i nyproduktion. Många projekt har prissatts längre tillbaka i tiden, innan bostadspriserna började falla. En stor andel nyproduktionsprojekt pausas idag snarare än att sänka priserna för att kalkylerna inte går ihop i samma utsträckning längre.

Antalet påbörjade lägenheter i nybyggda hus har minskat och under det andra kvartalet påbörjades endast byggnationen av 3 385 nya lägenheter som går att jämföra mot samma kvartal 2021 då hela 13 064 nya lägenheter påbörjades.

Påbörjade lägenheter i nybyggda hus (riket)



Byggrätter

Under flera år var intresset för byggrätter stort, vilket resulterade i stigande byggrättspriser. Höjda räntor och stigande byggkostnader har medfört att det har blivit svårare att få lönsamhet i projekten. Antalet överlåtelser av byggrätter har under ingången av 2023 minskat gentemot föregående år som en påföljd av det ansträngda ekonomiska läget. Enligt Byggföretagens konjunkturrapport väntas bygginvesteringarna inom bostadssektorn minska med -27% under 2023.

De senaste genomförda markanvisningar och överlåtelser indikerar att prisnivån har sjunkit. Antalet byggaktörer som lämnar tillbaka markanvisningar har också ökat. T.ex. valde Vivioo vid årsskiftet 2022/2023 att återlämna en bostadsbyggrätt i Strängnäs som de tilldelats via en markanvisningstävling från mars 2022. Överenskommet pris uppgick till 4 550 kr/kvm BTA men i stället fick tvåan i markanvisningstävlingen ta över byggrätterna för 3 200 kr/kvm BTA (februari 2023). Ett annat exempel är ett återköp från januari 2023 där Sollentuna kommun beslutade att köpa tillbaka byggrätter som Bonava hade tillträtt december 2021. Köpeskillingen inkluderade Bonavas nedlagda kostnader för projektering m.m.

För projekt med längre genomförandetid finns dock ett högre intresse. Detta för att tidpunkten för tecknandet av markanvisningsavtalet inte är densamma som när betalningen skall ske.

Även om antalet påbörjade bostadsprojekt har minskat kraftigt till följd av det försämrade konjunkturläget, är aktiviteten större inom den offentliga sektorn där nya projekt fortfarande påbörjas i större utsträckning.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet är beläget i Sickla i Nacka kommun där all erforderlig service finns i direkta närområdet såsom livsmedelsbutiker, skola, restauranger. I direkta närområdet finns busshållplats. På sikt avses tunnelbanestation anläggas inom Sickla. Stockholm city ligger inom 30 min restid med buss/tvårbana. Sammantaget bedöms bostadsläget vara attraktivt beaktat främst närheten till service och det relativt korta avståndet till Stockholm city.

Värdebedömning bostadsbyggrätter

Bostadsrättspriser

Prisnivåerna i de närliggande flerbostadshusfastigheterna har under det senaste halvåret legat på ett vägt medelvärde om runt 62-64 tkr/kvm. Genomsnittsstorleken har då varit 57 kvm och byggnaderna är uppförda under 1950-60-talet.

Närmast Hammarby Sjöstad och i de västra delarna av Sickla har även nyproduktionsförsäljningar noterats i byggnader under uppförande eller nyproducerade. Dessa förvärvade insatser är uppförda 2020-2023 och det viktade medelpriset uppgick under det senaste halvåret till 80 000 kr/kvm BOA med en medelstorlek på 53 kvm. Prisutvecklingen i Nacka har under det senaste månaderna (från juni till oktober 2023) varit negativ (ca 6 %).

Ortspriser

Följande avtal (köp och markanvisningar) avseende främst bostadsbyggrätter bedöms kunna läggas till grund för en bedömning av värderingsobjektets värdenivå. Avtal med bokstaven M avser markanvisningsavtal och F avser ett förvärv. Avtalen avser främst noteringar från 2023.

Kommun	Fastighet	Område	Upplåtelse form	Datum	Pris kr/kvm Ljus BTA, inkl gatukostnader	Köpare	Avtal	Anm
Stockholm	Västberga 1:1, Dansösen 1	Fruängen	BR	2023-11	14 500	Niam	M	1
Stockholm	Skarpnäcks gård 1:1 (del av)	Bagaremossen	BR	2023-11	15 000	Gunnar Nordfeldt's AB	M	2
Stockholm	Del av Postgården 4 & 1 mfl	Årstafältet	BR/HR	2023-05	17 750	Åke Sundvall AB	M	3
Stockholm	Västberga 1:1 (del av)	Solberga	BR	2023-05	14 500	Storstaden Stockholm	M	4
Stockholm	Ulvsunda 1:1, del av	Riksby	BR	2023-02	18 009	Alfa Development AB	M	5
Solna	Huvudsta 3:1, del av	Huvudsta	Fri	2023-02	11 500	JM	F	6

Anmärkningar:

Prisnivå för äldre lägenheter i närområdet till ortspriset:

- 1) 50 000 kr/kvm (medelstorlek 55 kvm).
- 2) 57 000 kr/kvm (medelstorlek 59 kvm).
- 3) 60 000 kr/kvm (medelstorlek 58 kvm).
- 4) 57 000 kr/kvm (medelstorlek 66 kvm).
- 5) 56 500 kr/kvm (medelstorlek 57 kvm).
- 6) 52 700 kr/kvm (medelstorlek 57 kvm).

Ovanstående jämförelseförväv/markanvisningar ligger i stort mellan 11 500 – 18 000 kr/kvm Ljus BTA. Köp i klart bättre lägen har gallrats bort. Beaktat jämförbara prisnivåer i närområdet på begagnatmarknaden till värderingsobjektet och i ortsprisernas närområden är värderingsobjektet mest jämförbart med Årstafältet (17 750 kr/kvm Ljus BTA) samt med Bagarmossen (15 000 kr/kvm Ljus BTA).

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Då tidpunkten för tecknandet av markanvisningsavtalen inte är densamma som när betalningen (köpet) sker så speglar inte det marknadsvärdet idag. Risken att ingå ett markanvisningsavtal idag på en osäker marknad är mindre än att ingå ett överlåtelseavtal. De priser som noteras vid markanvisningar eller andra avtal där det slutliga priset följer marknadsutvecklingen ligger därför sannolikt något över marknadsvärdet.

Parkeringsbehovet i ovanstående affärer har nästan alla uteslutande lösts genom garage, d.v.s. antingen genom underjordiska garage, parkeringsköp eller mobilitetshus.

Bedömning

Marknadsläget för att sälja bostäder på ritning har ändrats markant under det senaste året då allt färre förhandsavtal tecknas på ritning vilket resulterat i lägre antal markanvisningar och genomförda markaffärer. Lägesmässigt bedöms noteringen på Årstafältet vara mest jämförbar. Läget, med kopplingen till Sickla/Hammarby sjöstad bedöms dock vara något bättre än läget i Årsta även om prisnivån synes vara relativt jämförbar på begagnatmarknaden.

När det gäller övriga jämförelseobjekt så har dessa olika attraktiva lägen jämfört med värderingsobjektet, vilket framgår av de noterade priserna för befintliga bostadsrätter kring objekten. Nedan redovisas en modell för att beakta dessa lägeskillnader.

Till att börja med bedöms att utifrån medelpriserna i områdena kring värderingsobjektet och med ett påslag för skillnad mellan nyproduktion och äldre byggnader (extra stor skillnad jämfört med 60-talsbyggnader) så bedöms bostadsrättspriserna i nyproduktion inom värderingsobjektet till 70 000-75 000 kr/kvm för en normalstor lägenhetsstorlek om ca 55-60 kvm BOA.

Bostadsrättspriserna i omkringliggande områden för respektive jämförelseobjekt har omräknats till en lägenhetsstorlek om 62 kvm med hjälp av erfarenhetstal (0,4 % per kvadratmeter). Därefter har priserna uppjusterats till nyproduktionspriser med 10 000 kr/kvm BOA för äldre objekt. För objekt byggda under de senaste åren har priset uppjusterats med 3 000 kr/kvm BOA.

Erfarenhetsmässigt slår en skillnad i genomsnittliga bostadsrättspriser uttryckt i kr/kvm BOA igenom på markvärdet (uttryckt i kr/kvm ljus BTA) med 60 %. Den sista omräkningen som görs gällande ortspriserna är således att multiplicera skillnaden i antagna bostadsrättspriser för nyproduktion för jämförelseobjekten och värderingsobjektet med 60 % och justera prisnivån med detta. beräkningarna och resultatet framgår av nedanstående tabell.

Objekt	BR-pris	BOA medel	Omräknat BR-pris	Justerat BR-pris	Pris kr/BTA	Justerat pris	Anm.
Fruängen	50 000	55	49 298	59 298	14 500	22 721	
Bagarmossen	57 000	59	57 800	67 800	15 000	18 120	
Årstafältet	60 000	58	60 421	70 421	17 750	19 297	
Solberga	57 000	66	60 600	63 600	14 500	20 140	1
Riksby	56 500	57	56 500	66 500	18 009	21 909	
Huvudsta	52 700	57	52 700	62 700	11 500	17 680	
Medel	55 533	59	56 220	65 053	15 210	19 978	
Median	56 750	58	57 150	65 050	14 750	19 719	

Anm.

- 1) Det redovisade bostadsrättspriset utgörs i Solberga/Älvsjö av försålda bostadsrätter byggda 2018-2022. Det justerade priset har således bedömts genom ett tilläggsvärde på 3 000 kr/kvm BOA beaktat att det skall jämföras med främst nyproduktion.

Beräkningarna leder fram till ett medel- och medianpris om ca 19 700 – 20 000 kr/kvm ljus BTA. Sammanvägt bör dock även beaktas att ovanstående noteringar främst avser markanvisningar varpå värdenivån bör sökas under ovanstående noteringar. Noteringen i Huvudsta med ett justerat pris på knappt 18 000 kr/kvm ljus BTA utgör dock ett faktiskt förvärv och har även lägst justerat pris av samtliga jämförelseobjekt.

Det påtagligt lägre antal avtal som tecknas torde dock vara ett bevis på det rådande marknadsläget då allt färre förhandsavtal tecknas med nya bostadsrättsköpare. Beaktat ovanstående ortspris, det aktuella marknadsläget och svårigheten att försälja nyproducerade bostadsrättslägenheter bedöms byggrättsvärdet sökas i den nedre delen av intervallet på nivån 18 000 – 20 000 kr/kvm ljus BTA.

Exploateringskalkyl

Enligt ovan beskrivet kan man i förekommande fall även göra en exploateringskalkyl för att bedöma byggrättsvärdet.

Enligt tidigare redovisat bedöms ett rimligt insatspris till 70-75 tkr/kvm BOA (här kalkyleras med 73 tkr) och med lån i förening på 12 tkr/kvm BOA. Byggekostnaden är bedömd beaktat att parkeringsbehovet löses genom garageparkering.

Följande enkla kalkyl kan därför ställas upp.

Exploateringskalkyl			Anm.
Insats (BR-pris)	73 000	kr/kvm BOA	
Lån i föreningen	12 000	kr/kvm BOA	
Exploatörens intäkt	85 000	kr/kvm BOA	
Relation BOA/BTA	0,77		
Exploatörens intäkt (BTA)	65 450	kr/kvm ljus BTA	
Försäljningsomkostnader	1 000	kr/kvm ljus BTA	1
Byggekostnad	38 000	kr/kvm ljus BTA	
Vinstkrav på insatt kapital	15%		2
Vinstkrav	8 535	kr/kvm ljus BTA	
Byggrättsvärde:	17 900	kr/kvm ljus BTA	3

Sammantaget

Baserat på ortsprisunderlaget och de ovan redovisade delbedömningarna bedöms byggrättsvärdet sökas på nivån 18 000 – 20 000 kr/kvm ljus BTA. Exploateringskalkylen kan främst ge en indikation om nivån är rimlig då små justeringar i kalkylen ger stora förändringar på slutvärdet. Kalkylen bedöms dock ge ett gott underlag för bedömningen då ortspriserna är färre än normalt och då exploateringskalkylen i sig är anpassad till det aktuella marknadsläget beaktat sänkta priser på insatser, sämre belåningsgrad och högre byggekostnader.

Exploateringskalkylens resultat bedöms vidimera ortspriserna och de justerade markpriserna som noterats i tabellen på sidan 10.

Efter en sammanvägning av ortsprisjämförelse och exploateringskalkyl samt det aktuella marknadsläget bedöms marknadsvärdet av bostadsbyggrätter med upplåtelseform bostadsrätt sökas på nivån **18 000 kr/kvm ljus BTA**.

Bedömda värdenivåer avser inklusive gatukostnader och eventuella medfinansieringsbidrag men exklusive VA-avgift.

Värdebedömning centrumändamål

Lokaler

Forum skall även bedöma byggrättsvärdet av kommersiella lokaler för service/handel inom värderingsobjektet. I ny omarbetad detaljplan kommer sannolikt del av bottenvåningarna i planerad bebyggelse att utgöras av kommersiella lokaler. Följande avtal (förvärv och markanvisningar) från maj 2022 och framåt bedöms kunna läggas till grund för bedömningen:

Kommun	Fastighet etc	Område	Huvudsaklig användning	Datum	Pris kr/kvm BTA	Köpare
Stockholm	Västberga 1:1 (del av) & Dansösen 1	Fruängen	Lokaler i bottenplan	2023-11	4 500	Niam
Stockholm	Del av Postgården 4, Postgården 1 & Årsta 1:1	Årstafältet	Lokaler i bottenplan	2023-05	6 000	Åke Sundvall AB
Stockholm	Mälärhöjden 1:1 (del av)	Mälärhöjden	Lokaler i bottenplan	2023-03	4 200	Alfa Development AB
Stockholm	Ulvsunda 1:1	Riksby	Lokaler i bottenplan	2023-02	4 400	Alfa Development AB
Tyresö	Forellen 4	Tyresö centrum	Centrum	2022-12	3 500	Hemsö
Stockholm	Bygel 2 & 8, Bäverhanen 1 & 2, Älvsjö 1:1	Rågsved	Kommersiella lokaler	2022-12	5 000	K2A, Granitor
Stockholm	Aspudden 2:1	Aspudden	Lokaler i bv	2022-12	5 500	Riksbyggen
Stockholm	Gröndal 1:1	Gröndal	Lokaler i bv	2022-12	5 000	Folkhem Ask
Stockholm	Februarigubbarna 1, Sättra 2:1 (del av)	Bredäng	Lokaler	2022-09	4 000	Folkhem Lind AB
Stockholm	Farsta 2:1	Farsta	Lokaler	2022-08	5 000	Nordr
Stockholm	Sättra 2:1, Vingårdsmännen 1	Bredäng	Lokaler	2022-06	4 000	Einar Mattsson
Stockholm	Imröret 10	Högdalen centrum	Handel	2022-05	4 500	Niam
Stockholm	Skärholmen 2:1	Värberg	Lokaler i bottenplan	2022-05	4 000	Byggvesta

Prisspridningen får anses vara samlad, från 3 500 – 6 000 kr/kvm BTA (i genomsnitt ca 4 600 kr/kvm BTA) där de högsta noteringarna + 5 000 kr/kvm BTA avser köp i mer jämförbara lägen såsom Årstafältet, Rågsved, Sockenplan, Aspudden, Gröndal och Farsta. Alla noteringar avser markanvisningar vilket även bör vägas in. De tecknade avtalen har noterats främst under 2022. Till skillnad mot jämförelseobjekten har kommersiella lokaler i aktuellt läge em hård konkurrens beaktat att Sickla köp kvarter angränsar mot det aktuella bostadsområdet inom vilket lokalerna kommer vara placerade i. Det torde dock finnas en viss efterfrågan på mindre butiker eller restauranger.

Beaktat att byggkostnaderna ökat under de senaste åren, det aktuella marknadsläget samt ovanstående noterade avtal bedöms byggrättsvärdet sammanvägt sökas på nivån **4 000 kr/kvm BTA**. Bedömd värdenivå avser inkl. gatukostnader men exkl. VA-avgift.

SAMMANFATTNINGSVIS

Marknadsvärdet av byggrätter för flerbostadshus med fri upplåtelseform och byggrätter för kommersiella lokaler inom del av de berörda fastigheterna **Sicklaön 269:1 och Sicklaön 40:12 i Nacka kommun** bedöms, baserat på ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten 2023-10-02, till:

Bostadsbyggrätt	18 000 kr/kvm ljus BTA
Kommersiella lokaler i bottenplan	4 000 kr/kvm ljus BTA

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Ovanstående bedömning avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-avgift.

Stockholm 2023-11-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Magnus Hofström
Civilingenjör
Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden 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 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 rådgighet 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 förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd 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 förutsätts 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.