

Värdeutlåtande

avseende markvärdet i s k avröjt skick
berörande fastigheten

Sicklön 126:12

Nacka kommun



Källa: Google maps

2024-03-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Niki Akbari.
<i>Bakgrund/syfte</i>	<p>Gällande avgäldsperiod för tomträttsupplåtelsen avseende värderingsobjektet löper ut 2025-07-01. Med anledning av det har Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma markvärdet av värderingsobjektet i s.k. avröjt skick. Värdebedömningen ska ligga till grund för omprövning av tomträttsavgälden. Värdet ska presenteras i kr/kvm BTA för bostadsbyggrätter avsedda för både hyresrätt samt fri upplåtelseform.</p>
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värdebedömningen grundas i huvudsak på av uppdragsgivaren lämnad information.</p> <p>Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden. För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>Värdebedömningen avser inklusive gatukostnader men exklusive VA-avgift.</p> <p>Värdebedömningen avser endast marken i avröjt skick. I värdebedömningen ingår inte de byggnader och anläggningar som finns på fastigheten och som ägs av tomträttsinnehavaren.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Taxeringsuppgifter.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.- Ortsprismaterial.- Detaljplan
<i>Lagfaren ägare</i>	Nacka kommun (Org.nr. 212000-0167)

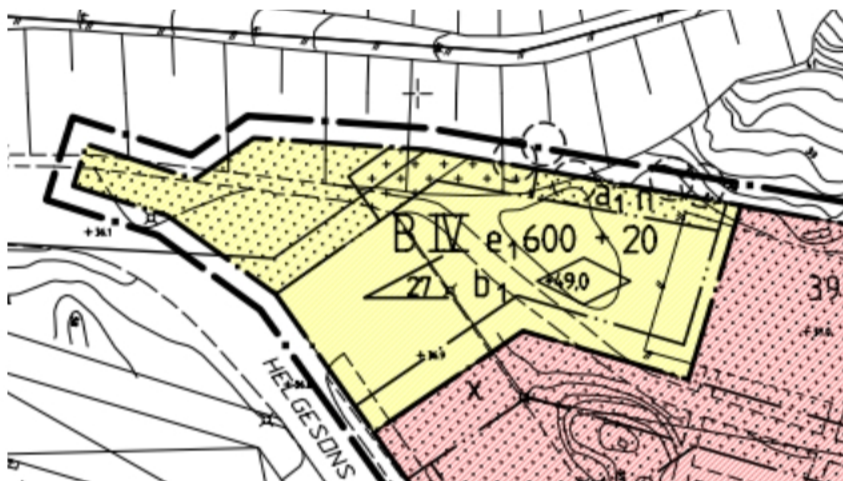
Läge

Värderingsobjektet är beläget i Finntorp ca 2 km väster om centrala Nacka (Nacka stadshus/Nacka Forum. Adressen är Helgesons Väg 12. Näromgivningen utgörs av skola samt bostadsbebyggelse. Värmdöleden som är kraftigt trafikerad är belägen ca 50 meter norr om bostadshuset inom fastigheten. En bullervall är emellertid anlagd mellan värderingsobjektet och vägen.



Planförhållanden

Fastigheten omfattas av en detaljplan av de av Finntorp, område vid Tallidens skola. Detaljplanen vann laga kraft 2005-02-24. Detaljplanen anger ändamålet bostäder i sex våningar. Byggnadsarean för huvudbyggnaden är reglerad till 600 kvm.



Fastighetsbeskrivning

Värderingsobjektet har en areal på 1 999 kvm varav byggnaden tar upp ca 50 %. Angiven byggrätt ovan mark enligt taxerade uppgifter är 2 120 kvm BTA.

Övrig mark som ej är bebyggd utgörs i huvudsak av parkerings- och körytor, se flygbild på nästa sida.



Tomträttsavtal

Värderingsobjektet är upplåtet med tomträtt för ändamålet flerbostadshus. Avgäldsperioderna är 10-åriga och innevarande period löper ut 2025-07-01. Nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 552 000 kr årligen vilket motsvarar ca 260 kr/kvm BTA. Vid tidpunkt för senaste omförhandlingen var avgäldräntan vanligtvis 3,25 % vilket indikerar på ett underliggande byggrättsvärde om ca 8 000 kr/kvm BTA. Tomträttsavgälden är emellertid nedsatt till 168 000 kr per år så länge bostäderna är upplåtna med hyresrätt, vilket motsvarar drygt 79 kr/kvm BTA och år. Med en avgäldränta på 3,25 % motsvarar det på ett underliggande byggrättsvärde på 2 430 kr/kvm BTA.

VÄRDERING

Metod

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. 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.

Värdering av obebyggd verksamhetsmark 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 användningssätt och byggrätt som värderingsobjektet.

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 överlåtelse 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 kan göra en exploateringskalkyl för att stämma av rimligheten i bedömningarna.

Marknadsanalys

Allmänt

Inflationen är fortsatt hög i omvärlden, men centralbankernas åtstramande penningpolitik har medfört att den globala efterfrågan dämpats. Den svenska exporten har hittills haft en god Inflationen är fortsatt hög i omvärlden, men centralbankernas åtstramande penningpolitik har medfört att den globala efterfrågan dämpats och inflationstakten likaså. Den svenska ekonomin går in i en lågkonjunktur som väntas bestå 2024. Sveriges BNP har haft en nedåtgående trend sedan slutet av 2022. Lågkonjunkturen har slagit igenom på arbetsmarknaden som länge hade en stark motståndskraft gentemot det sämre ekonomiska läget. Nu visar arbetsmarknaden tecken på att försvagas. Prognos från Konjunkturinstitutet och SCB visar att arbetslösheten väntas öka till följd av det makroekonomiska läget.

Hushållen pressas av sjunkande realinkomster och stigande ränteutgifter. Riksbanken har sedan april 2022 höjt styrräntan från 0% till 4% i september 2023. Vid senaste penningpolitiska beslutet i november 2023 valde Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på 4%. Likaså har European Central Bank (ECB) lämnat styrräntan oförändrad vid senaste mötet och Federal Reserve (FED) har lämnat styrräntan oförändrad vid senaste två mötena. Enligt Riksbankens prognos bedöms BNP sjunka med 0,6% under 2023.

För närvarande är osäkerheten fortsatt stor gällande konjunktur-utvecklingen framöver, bland annat p.g.a. de geopolitiska situationerna i omvärlden, den internationella bankoron, hur marknaden reagerat på den kraftigt höjda styrräntan och hur bostadsmarknaden utvecklar sig framöver.

Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 0,8% för bostadsrätter och sjunkit med 5,1% för villor. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 10% och villapriserna gått ner cirka 15%. Hittills i år har bostadspriserna stabiliserats något men den låga transaktionsvolymen indikerar att priserna kommer fortsätta nedåt under 2024. Läget på bostadsmarknaden är alltjämt avvaktande och antalet försäljningar är fortfarande på låga nivåer. En stor andel objekt förblir osålda och säljtiderna är långa med lägre budpremier.

Fastighetsmarknaden

Tillgången till finansiering har försämrats och de noterade fastighetsbolagen har under 2023 hanterat ett stort obligationsförfall. Under 2024 väntas återigen fastighetsbolagen behöva hantera stora obligationsförfall. Delar av obligationsförfallen kommer att finansieras av banklån och nyemissioner, men vissa bolag kommer även behöva sälja fastigheter för att stärka balansräkningarna. Inslaget av mer stressade försäljningar har ökat under året. Köpare och säljare har börjat anpassa sig till det nya marknadsläget, och de senaste större transaktionerna indikerar stigande avkastningskrav för samtliga segment. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) ses stigande direktavkastningskrav även inom övriga Europa.

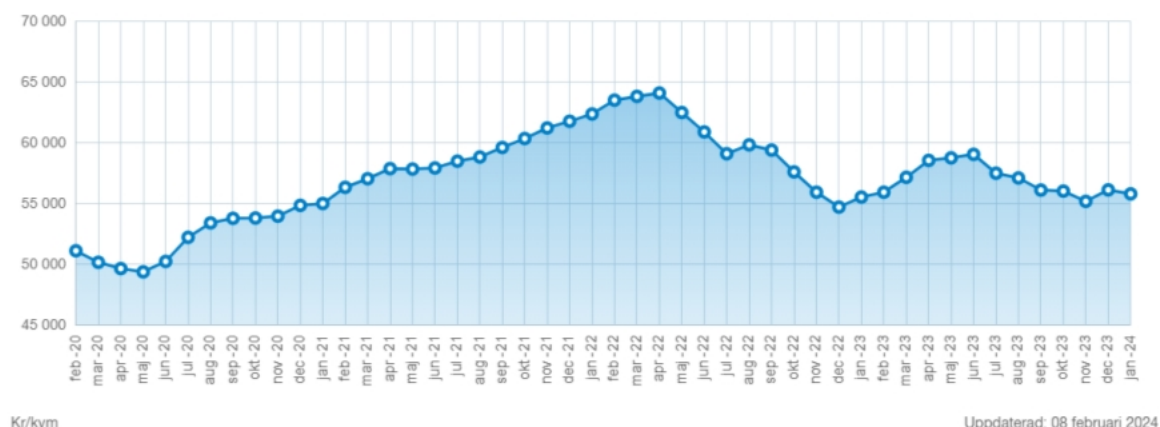
Antalet budgivare har minskat och störst intresse bedöms främst finnas för fastigheter med stabila hyresgäster och s.k. "gröna fastigheter". Köparna utgörs nu i större utsträckning av fondbolag, institutioner, lågbelånade fastighetsbolag samt utländska investerare.

Bland investerarna har det under en lång period varit en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, och särskilt för nyproducerade fastigheter. Höjda räntor, ökade driftkostnader och låg hyrestillväxt har medfört att segmentet tappade i attraktivitet under en period. Första halvåret 2023 minskade transaktionsvolymen med totalt 66% jämfört med samma period föregående år. Generellt har det varit ett svagt intresse för bostadsfastigheter under 2023 bortsett från nyproducerade flerbostadshus där ett antal transaktioner genomförts.

Nacka

Även i Nacka har priserna på bostadstäder sjunkit sedan toppnoteringarna under våren 2022. Som kan utläsas i grafen nedan så är emellertid priserna ändå högre än innan pandemin, byggkostnaderna är dock högre idag.

Under de senaste tre månaderna har bostadsrätter sålts för ca 56 150 kr/BOA i snitt sett till samtliga försäljningar i kommunen. Detta går att jämföra med de högsta nivåerna som noterades i april 2022 som var på ca 64 100 kr/kvm BOA.



Runt värderingsobjektet har undertecknad inte kunnat finna överlåtelser av nyproducerade lägenheter. Lägenheterna som överlåts för i sitt 57 000 kr/kvm BOA. Lägenheterna omfattar i snitt ca 58 kvm BOA.

Ortsprisanalys och värdebedömning, byggrätter flerbostadshus med fri upplåtelseform

Följande överlåtelser bedöms som relevanta:

Under februari 2024 förvärvade AB Borätt fastigheten Traktören 16 i Tureberg i Sollentuna kommun för **7 000 kr/kvm ljus BTA** av Sollentuna kommun varav 1 300 kr/kvm ljus BTA avsåg gatukostnader. Byggrätten uppgår till knappt 20 000 kvm ljus BTA. Bottenplatta ska vara färdigställd inom två år. AB Borätt tilldelades en markanvisning gällande området under 2017. Priset var en parameter i tävlingen och AB Borätt hade angett ett pris om 10 350 kr/kvm ljus BTA, det fanns emellertid tre anbudsgivare som angett ett högre pris. Detta köp indikerar därmed på en nedgång på över 30 % sedan 2017. Bostadsrättspriserna för nyproduktion bedöms vara ca 50 000 kr/kvm BOA inom området. I centrala Sollentuna

har ett 40-tal lägenheter med byggår 2020-2024 för i snitt 53 500 kr/kvm BOA och har en snittstorlek på 65,5 kvm BOA.

I december 2023 tilldelades Gimle Bostad AB en markanvisning gällande del av Årsta 1:1, Årstafältet, gällande kvarteret 5E. Köpeskillingen är bestämd till **19 350 kr/kvm BTA**. Inom kvarteret avses att uppföras 130 bostadsrätter. Priset för nyproducerade lägenheter inom området bedöms sökas kring 75 000 kr/kvm BOA i snitt. Sett till att det befintliga beståndet i området kring värderingsobjektet överlåtits för 58 000 kr/kvm BTA bedöms nyproduktion inte kunna säljas för 75 000 kr/kvm BTA i snitt. Byggrättsvärdet bedöms därför sökas klart under 19 350 kr/kvm BTA.

Solna stad förvärvade under november 2023 tillbaka byggrätten inom Bagartorp 20 & 21 av Besqab för **8 500 kr/kvm ljus BTA** som köpte byggrätten av kommunen under 2021 för 10 350 kr/kvm BTA. En nedgång vilken motsvarade ca 18 %. Parkeringsbehovet löses genom underjordiska garage. I brf Linnean som är belägen strax väster om Bagartorp så har drygt 20 lägenheter överlåtits för i snitt 59 000 kr/kvm BOA. Lägenheterna omfattar ca 63 kvm BOA och har byggår 2024. Byggrättsvärdet för värderingsobjektet bedöms sökas klart över denna nivå sett till att nyproduktionspriset bör sökas klart över 8 500 kr/kvm BTA.

I november 2023 tilldelades Gunnar Nordfeldt's AB en markanvisning inom Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen. Inom fastigheten avses att uppföra 60 bostadsrätter och 30 hyresrätter. Priset för bostadsrätterna är **15 000 kr/kvm BTA**. Hyresrätterna avses att upplåts med tomträtt. Det finns ett antal lägenheter som är uppförda inom området som är uppförda mellan 2009-2017 som har sålts under det senaste året för runt 57 000 kr/kvm BOA, dvs samma pris som det befintliga beståndet inom området kring värderingsobjektet. Det indikerar på att värdet bör återfinnas runt 15 000 kr/kvm BTA.

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. Det innebär alltså att byggrättsvärdet sannolikt kan sökas något under 15 000 kr/kvm BTA.

Parkering inom värderingsobjektet synes dock lösas på mark vilket utgör ett mervärde.

Ett alternativt sätt att bedöma byggrättsvärdet är genom exploateringskalkyler. Inom närområdet för värderingsområdet så har ingen försäljning av nyproduktion skett. Däremot har ett antal försäljningar skett inom Sickla av bostadsrätter med byggår 2020-2023 för i snitt 69 000 kr/kvm BOA under det senaste året. Läget i Sickla bedöms som bättre än läget för värderingsobjektet men sett till att snittpriset för det befintliga beståndet är 57 000 kr/kvm BTA så bedöms ett pris om åtminstone 65 000 kr/kvm BOA för nyproduktion som rimligt. Bankerna är mer restriktiva till belåning idag än tidigare varför lånet i föreningen inte bedöms överstiga 12 000 kr/kvm BOA för nyproduktion. Utifrån detta kan en enkel exploateringskalkyl ställas upp:

Exploateringskalkyl			Anm.
Insats (BR-pris)	65 000	kr/kvm BOA	
Lån i föreningen	12 000	kr/kvm BOA	
Exploatörens intäkt	77 000	kr/kvm BOA	
Relation BOA/BTA	0,75		
Exploatörens intäkt (BTA)	57 750	kr/kvm ljus BTA	
Försäljningsomkostnader	1 000	kr/kvm ljus BTA	1
Byggkostnad	36 000	kr/kvm ljus BTA	
Vinstkrav på insatt kapital	15%		2
Vinstkrav	7 533	kr/kvm ljus BTA	
Byggrättsvärde:	13 217	kr/kvm ljus BTA	3

1) Mäklararvoden, föreningsbildning mm.

2) Vinstkravet räknas på insatt kapital vilket här motsvaras av summan av byggkostnaden och markvärdet.

3) Marknadsvärdet är beräknat genom att Exploatörens intäkt nedjusteras med försäljningsomkostnader, produktionskostnad samt vinstkrav på insatt kapital.

Exploateringskalkylen är emellertid förenad med stora osäkerheter då små ändringar i någon parameter får relativt stort utslag på byggrättsvärdet. Det ger dock en indikation om inom vilket intervall värdet bör återfinnas.

Utifrån en samlad bedömning av ortsprismetoden och exploateringskalkyl så bedöms värdet sökas runt **14 000 kr/kvm BTA**, dvs i mitten av intervallet som ortsprismetoden och exploateringskalkylen indikerar på.

Ortsprisanalys och värdebedömning, byggrätter fler- bostadshus upplåtna med hyresrätt

Följande överlåtelse bedöms som relevanta vid jämförelsen.

Sveaviken Bostad AB erhöll under februari 2024 markanvisning i Hässelby Gård invid Hässelby torg, inom del av fastigheten Grimsta 1:2 för hyresrätter, ungdomsbostäder till en prisnivå på **7 000 kr/kvm ljus BTA** (prisläge december 2023). Byggrätten uppgår till 3 100 kvm ljus BTA. Parkeringsbehovet avses lösas inom kvartersmark. Behovet av parkeringsplatser bedöms även vara mindre för studentbostäder än för vanliga bostäder.

Stockholms stad har gjort en utredning i juni 2022 gällande parkeringstal inom detaljplanen för Maltesholmsvägen o Hässelbystrand och Hässelby gård och landat på att ett parkeringstal på 0,55 är lämpligt, inklusive besöksparkering är p-talet 0,6. Parkeringstalet för studentbostäderna är enbart 0,1.

Det innebär därmed att för 1 000 kvm BTA krävs sex parkeringsplatser i normalfallet vilket innebär en total kostnad på 1,5 mkr eller 1 500 kr/kvm BTA.

P-talet för värderingsobjektet är emellertid relativt lågt det med varför någon större reduktion inte bedöms behöva göras för att objektet ska vara likvärdigt med värderingsobjektet. Hyresrätter i Nacka bedöms även vara mer attraktivt än Hässelby gård varför värdet ändå bedöms sökas runt 7 000 kr/kvm BTA.

I Sollentuna har ett återköp skett där kommunen köpte tillbaka byggrätter från Bonava som förvärvade byggrätterna under 2021 för drygt 4 500 kr/kvm BTA för bostäder som ska upplåtas med hyresrätt. JM förvärvade nu under november samma fastigheter för **2 830 kr/kvm ljus BTA**. En nedgång med ca 35 %. Tilläggsköpeskillning utgår med 3 000 kr/kvm ljus BTA om byggrätten överstiger 10 000 kvm BTA vid hyresrätt. Väsjön bedöms vara klart mindre attraktivt än värderingsobjektet varför värdet bedöms sökas klart över 3 000 kr/kvm BTA.

I september 2023 tecknade Solna stad en principöverenskommelse med Wåhlin Fastigheter AB gällande utveckling av kvarteret Rödlöken som omfattar främst fastigheten Rödlöken 1 men även del av Huvudsta 3:1. Huvudsta 3:1 ägs av Solna stad och för att kunna genomföra den tänkta exploateringen så behöver bolaget förvärva detta område. Köpeskillningen regleras till **12 000 kr/kvm**

BTA och samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt. Den slutliga köpeskillingen ska emellertid regleras efter prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden varför byggrättsvärdet sannolikt baseras på fri upplåtelseform. Exploateringen ligger även långt fram i tiden. Byggrättsvärdet bedöms därför sökas klart under 12 000 kr/kvm BTA.

I juni 2023 tilldelades BTH Projektutveckling AB en markanvisning gällande fastigheten Kälvesta 1:3 m.fl. Bolaget hade tidigare tilldelats markanvisning inom området med syfte att uppföra bostadsrätter men då de ekonomiska förutsättningarna förändrades så valde man tillsammans med staden att ändra upplåtelseform till hyresrätt samt att uppföra en mindre del radhus. Priset för hyresrättsbyggrätterna sattes till 8 000 kr/kvm BTA. Värderingsobjektet bedöms ha ett bättre läge än detta jämförelseobjekt, dock är de ekonomiska förutsättningarna något sämre idag med högre räntor och därmed byggkostnader. Byggrättsvärdet bedöms därför inte sökas över denna nivå.

I juni 2023 tilldelades även Svante Jernberg AB en markanvisning gällande del av Grimsta 1:2 i Hässelby gård efter att staden anordnat en markanvisningstävling med fri upplåtelseform. Totalt inkom fem anbud där Svante Jernberg angett det högsta budet på **10 120 kr/kvm BTA** med avsikt att uppföra hyresrätter under förutsättning av upplåtelseformen får ändras. Ytterligare två anbud inkom där avsikten var att enbart uppföra hyresrätter, det vill säga utan option att ändra upplåtelseform. Dessa anbud var på relativt liknande nivåer, 7 633 kr/kvm BTA respektive 7 057 kr/kvm BTA. Slutsatsen som kan dras av denna markanvisningstävling är att det finns ett relativt stort mervärde i att kunna ändra upplåtelseform samt att om enbart hyresrätter ska uppföras är byggrättsvärdet lägre.

Utifrån ovanstående ortspriser bedöms värdet värdet sökas kring de senaste upplåtelseformerna inom Stockholms stad som indikerar på en likande nivåer, 7 000 – 8 000 kr/kvm BTA. Läget i Nacka bedöms emellertid som bättre än för båda dessa objekt varför värdet bedöms sökas inom den övre delen av intervallet, dvs runt **8 000 kr/kvm BTA.**

BYGGRÄTTSVÄRDE

Byggrättsvärdet för flerbostadshus inom Sicklaön 126:12 i Nacka kommun i s.k. avröjt skick bedöms:

Fri upplåtelseform: 14 000 kr/kvm ljus BTA
Hyresrätt: 8 000 kr/kvm ljus BTA

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2024-03-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB




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, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 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.
 - 1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.
- 2 Förutsättningar för värdeutlåtande
 - 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
 - 1.2 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".
 - 2.2 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.
 - 2.3 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.
- 3 Miljöfrågor
 - 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
 - 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
 - 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.
- 4 Besiktning, tekniskt skick
 - 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
 - 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats
- 5 Ansvar
 - 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
 - 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.
- 6 Värdeutlåtandets aktualitet
 - 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
 - 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.
- 7 Värdeutlåtandets användande
 - 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
 - 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
 - 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
 - 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27