

Värdeutlåtande

Inför omreglering av tomträttsavgäld gällande
tomträtten till fastigheten Nacka Skarpnäs
6:16



Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning	2
2. Objektsbeskrivning	3
3. Marknadsanalys	5
4. Värdering	10
5. Resultat	16

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av mark för industriändamål inom tomträtten till fastigheten Nacka Skarpnäs 6:16.

Uppdragsgivare

Värderingsuppdraget har erhållits av Nacka kommun genom Johanna Haräng.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde av byggrätten enligt gällande detaljplan. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som underlag inför avgäldsreglering. 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 dagens datum.

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.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet har utförts av Louise Melander, Svefa, den 25 september 2024. Härutöver har följande material och information inhämtats som värderingsunderlag:

Följande uppgifter och källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Planhandlingar
- Tomträttsavtal

Utöver ovan har Svefas ortsprisssystem (Real Estate) studerats.

2. Objektsbeskrivning

Värderingsobjektet och läge

Värderingsobjektet utgörs av tomträtten Nacka Skarpnäs 6:16, belägen i Kummelbergets verksamhetsområde i Saltsjö-Boo, Nacka kommun. Tomträtten till fastigheten Skarpnäs 6:16 har en tomtareal om 2 985 kvadratmeter och är bebyggd med en lager/industribyggnad som bedöms uppta ca 70% av tomtarealen. Resterande delar av fastigheten utgörs av asfalterade kommunikationsytor, upplag samt parkeringsplatser.

Närområdet utgörs i huvudsak av verksamheter för småindustri och kontor samt en mindre del för handel kopplat till befintlig verksamhet. Verksamhetsområdet omgärdas av Naturreservatet Skarpnäs, ett naturområde med skog och sjöar. Avståndet till/från Stockholm C mäts till cirka 13 km. Större trafikled (Värmdöleden, väg 222) finns på cirka 3 km avstånd, motsvarande cirka 5 minuters bilväg. Inom industriområdet, samt i Orminge Centrum, finns allmänna kommunikationer i form av buss.



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 detaljplan, f.d. stadsplan S 352, *Kummelbergets industriområde* (aktnr. 0182K-87/41) fastställd 1987-05-20. För värderingsobjektet tillåts bebyggelse för industri med en maximal byggnadshöjd om 11 meter. Genomförandetiden har gått ut.



Urklipp från stadsplan (aktnr. 0182K-87/41)

Vid värdetidpunkten pågår arbete med en ny detaljplan (KFKS 2023-00206) för området, vars syfte är att möjliggöra en förtätning inom det befintliga verksamhetsområdet. Detta ska uppnås genom att reglera högsta tillåtna nockhöjd, istället för byggnadshöjd, där nockhöjden höjs till 13 meter. Planförslaget var ute för granskning under perioden 2024-08-23 tom 2024-09-23.



Urklipp från granskningshandling (aktnr. KFKS 2023-00206)

Taxering

Värderingsobjektet har vid den senaste fastighetstaxeringen åsatts typkod 423 (industrienhet, metall- och maskinindustri) och taxeringsvärdet uppgår till totalt 7 556 000 kronor varav markvärde 2 835 000 kr (taxeringsår 2019).

Tomträtt

Tillåten användning enligt tomträttsavtalet

Enligt tomträttsavtalet är tillåten användning småindustri och därmed jämförlig verksamhet. Svefa har inte kännedom om eventuella sidoavtal.

Upplåtelse och nuvarande avgäld

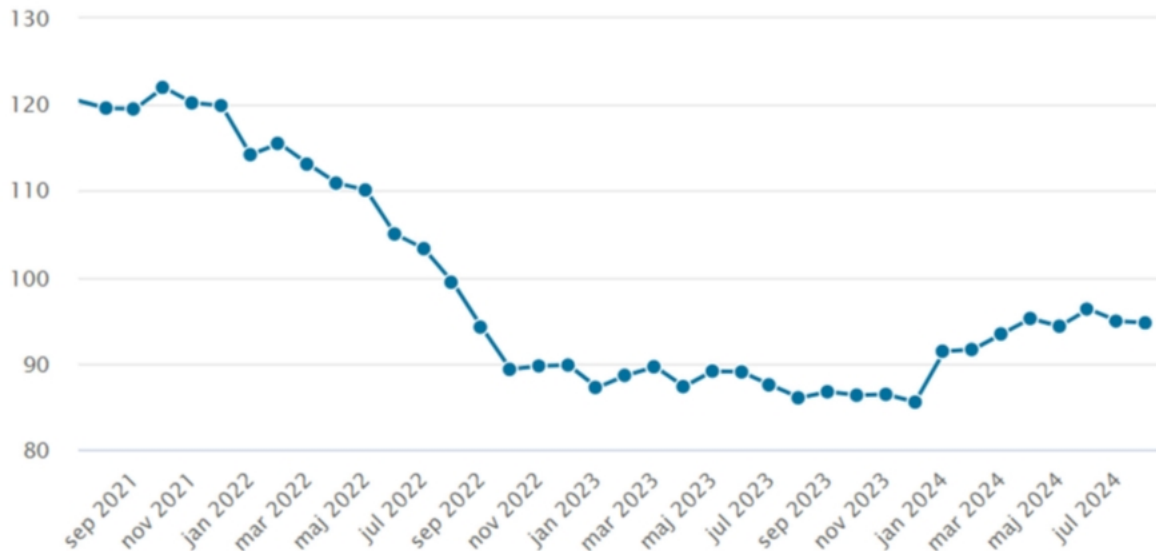
Tomträtten har varit upplåten sedan den 1 april 1986 och har gällt i tidsperioder om 10 år. Den årliga avgälden uppgår till 146 000 kr per år och gäller t.o.m. den 1 april 2026.

3. Marknadsanalys

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är i lågkonjunktur, en lågkonjunktur som väntas bestå under 2024/2025. Den ekonomiska tillväxten var negativ i Q2 (-0,3%), men enligt Konjunkturinstitutets prognos (aug-24) väntas BNP för 2024 uppgå till 0,7% och 2,2% för 2025. Utvecklingen är dock osäker, såväl i Sverige som internationellt.

Konjunkturbarometern har stabiliserats på en nivå som indikerar ett "svagt" läge för svensk ekonomi (<100). Hushållen är emellertid positiva till utvecklingen de kommande 12 månaderna, såväl för svensk ekonomi som för den egna ekonomin (men ser fortsatt negativt på bostadsinvesteringar).



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023/2024 har det exceptionellt höga KPI dämpats; från 11,7% i jan-23 till 2,6% i juli-24 (med KPIF om 1,7%). Till följd av detta valde Riksbanken i sep-24 att sänka styrräntan med 0,25% till 3,25%, och aviserade att ytterligare sänkningar vid kommande möten kan vara aktuella (förutsatt stabil inflations-/konjunktur-utveckling, samtidigt pekar Riksbanken på den ekonomiska och geopolitiska risken som kan leda till en mer "defensiv" penningpolitik). Prognoser från Konjunkturinstitutet och de stora svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2,0 – 2,5% till slutet av 2025.

Arbetsmarknaden, som länge stod emot den svaga konjunkturen, har försvagats de senaste 12 månaderna. Arbetsförmedlingens prognos (juni-24) är att arbetslösheten ökar under 2024, för att därefter successivt minska under 2025 i takt med att konjunkturen stärks (från 7,7% 2023 till 8,4% och 8,2% 2024 resp. 2025).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft (obalans) som i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna" investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Bristen på utbildad arbetskraft är tydlig även inom offentlig sektor (vård/skola/omsorg) där den demografiska utvecklingen medför stor efterfrågan.

Utbildning är en central parameter till såväl kort- som långsiktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet (även yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav efterfrågar i allt större utsträckning gymnasieutbildning).

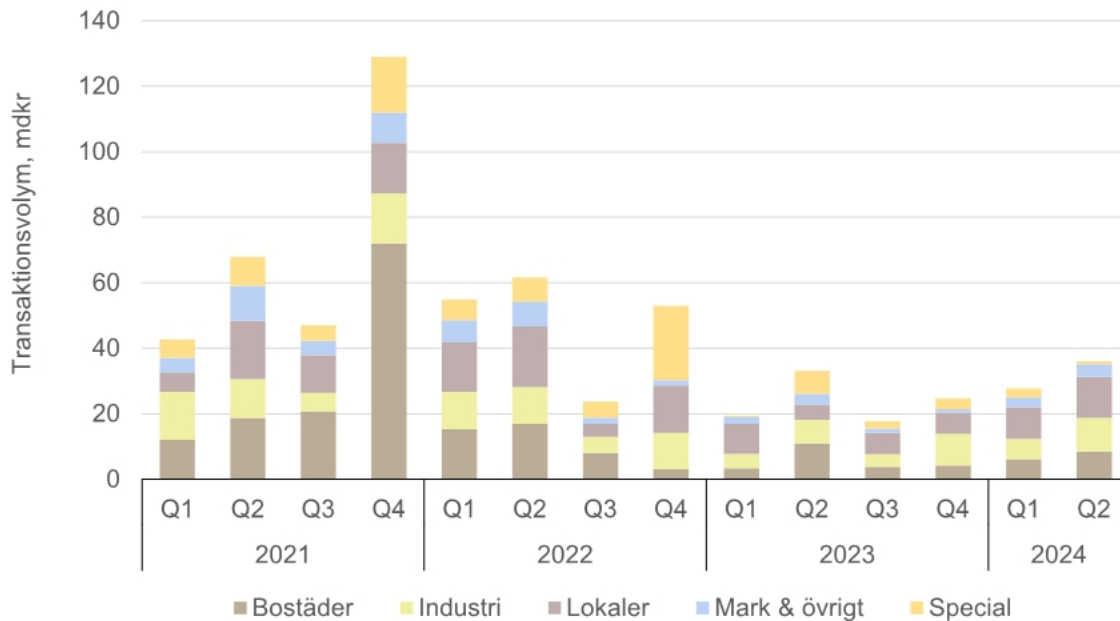
Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 väntas ca 21,1% av befolkningen vara >65 år, med ca 6,7% >80 år. En ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, är en stor utmaning. Befolkningen inom den "arbetsaktiva" kategorin 18–65 år väntas öka med ca 1,9% till 2030, medan prognosen för 65+ år är ca 8,1%.

Investeringsmarknad

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har de senaste 2 åren präglats av stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsvolymen uppgick under H1 till 64 mdkr, vilket motsvarar en uppgång med 22% jämfört med H1-23 (men fortsatt en relativt låg nivå jämfört med tidigare års starka transaktionsaktivitet).

Störst investeringsintresse har det varit för kommersiella fastigheter (ca 35%, främst kvalitativa kontorsfastigheter i Stockholm), medan bostadsfastigheter står för en relativt låg andel (ca 23%) av den totala transaktionsvolymen.



Källa: Svefa

Transaktionsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under 2024, men marknaden i stort bedöms ha stabiliserats. Risk för stigande direktavkastningskrav – och potential till sjunkande direktavkastningskrav – bedöms i huvudsak knuten till utvecklingen på kreditmarknaden.

Kreditmarknaden har stabiliserats under 2023/2024, och det finns viss förväntan från marknadens aktörer om en positiv utveckling 2024 (med såväl sjunkande räntor som mer fördelaktiga finansieringsvillkor i stort).

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden (minskade driftskostnader; ökat intresse från investerare => lägre direktavkastningskrav; ökat intresse från hyresgäster => hyrespotential och lägre vakans-/hyresrisk; mer förmånliga finansieringsvillkor).

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett "skall-krav", likaså "närproducerad" energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats en trend med stigande direktavkastningskrav de senaste 2 åren. Marknaden under 2024 bedöms initialt som "avvaktande", med viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav. De långsiktiga marknadsförutsättningar inom storstads-/regionsstads-marknader är starka, och på 12 månaders sikt väntas marknaden vara klart mer positiv.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör fortsatt intressanta investeringar, men det har noterats en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärdesäkrar" investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur, likväl som hyresgästernas ökande fokus på "hybridarbete" och flexibla lokaler/hyresavtal (minskad lokalefterfrågan medför även osäkerhet på investeringsmarknaden). Vakans-/hyresrisken har ökat under 2023, och bedöms öka ytterligare under 2024. Det kvarstår viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav, men marknaden bedöms stabiliseras under 2024.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och dylika verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – har det noterats stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk under 2023. E-handel och förändrade konsumtionsmönster, i kombination med hög inflation och stigande kostnader, har medfört en ansträngd ekonomi för många handelsverksamheter. I Q2 kvarstår en risk för stigande direktavkastningskrav och vakans-/hyresrisk, men marknaden väntas stabiliseras under 2024.

Det finns ett investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter, men undantaget en intressant trend med "återköp" av offentlig sektor har transaktionsaktiviteten varit relativt låg. Efterfrågan på lokalhyresmarknaden är i huvudsak "konjunktur-oberoende", utan tydliga (kortsiktiga) upp-/nedgångar. Men med stigande kapitalkostnader har det noterats stigande direktavkastningskrav 2023/2024 och den politiska risken bedöms ha ökat. Prognosen för 2024 är en fortsatt låg transaktionsaktivitet, men med i huvudsak stabila direkt-avkastningskrav. Det finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd (i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg), vilket talar för en långsiktig positiv utveckling.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net). Under 2022/2023 har noterats tydligt stigande direktavkastningskrav, men efterfrågan kvarstår på kvalitativa fastigheter ("strategisk" infrastruktur, långa hyresavtal, solida hyresgäster). Projektaktiviteten har avtagit, men är fortsatt relativt stark (t.ex. inom dagligvaruhandeln). Marknaden bedöms i huvudsak som stabil, med potential till en positiv utveckling senare under 2024.

På projektmarknaden har stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med en svag marknad för nyproduktion, medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). Det har noterats en prisjustering på råmark/byggrätter under 2022/2023 (beroende på marknads-/objektsspecifika förutsättningar är projektekonomi på många delmarknader i praktiken "negativ", och även på relativt starka delmarknader har den tidigare starka marknaden tydligt försvagats). Det finns fortsatt en stark långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2024.

Marknadsförutsättningar industrimark

Marknaden för industri-/verkstad och logistikfastigheter i city-nära lägen har under flertal år gått starkt i Stockholmsregionen, drivet av faktorer såsom stark tillväxt för industrisektorn, ökad e-handel och generellt gynnsamma marknadsförhållanden för företags- och fastighetsinvesteringar.

Spridningen av coronaviruset skapade under inledningen av 2020 viss turbulens för industribranschen med en avmattning i konjunkturen som följd, dock från en hög nivå. Under andra halvan av 2020 skedde en kraftig förbättring och under 2021 stärktes konjunkturläget ytterligare, där konjunkturläget för regionens företag växade upp till ett läge som indikerade högkonjunktur.

Under andra halvåret 2022 präglades marknaden av en större osäkerhet där stigande marknadsräntor, hög inflationstakt, rekordhöga energipriser samt ett oroligt omvärldsläge resulterade i en tydligt försvagad konjunktur (och förväntad BNP-tillväxt) för regionens marknader, vilket även påverkade investeringsklimatet på den lokala fastighetsmarknaden. Ett marknadsläge som har hållit i sig, och förvärrades, under 2023.

Marknaden för industrifastigheter har under det senaste året varit mer avvaktande med få avslut, vilket tyder på att köpare och säljare har svårt att mötas. 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 köper förvaltningsobjekt.

Generellt bedöms efterfrågan på byggklar mark för industriändamål i Nacka kommun som relativt hög. I dagsläget pågår ett antal projekt för planläggning av ny industrimark inom kommunen, bland annat i inom Kummelbergets industriområde. 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.

Den senaste tidens generella marknadsutveckling med stigande räntor och hög inflation har dock ökat osäkerheten för investeringar av alla typer av fastighetsslag och därmed även betalningsviljan för mark för industri- och verksamhetsändamål.

Objektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge för industriverksamhet inom ett etablerat verksamhetsområde med potential för verksamhetsutbyte, skalfördelar och andra synergier. Verksamhetsområdet har tillgång till allmänna kommunikationer och service, och relativt gott pendlingsläge till centrala Stockholm.

Värderingsobjektets mikroläge bedöms som bra, med avfartsnära läge till Skarpövägen som leder vidare till riksväg 222 (Värmdöleden). Till nackdel för värderingsobjektet bedöms vara ett sämre skyltläge.

Sannolik köparkategori bedöms främst vara fastighetsaktörer med verksamhetsinriktning mot industri-/lagerbranschen, lokala aktörer samt egenanvändare.

4. Värdering

Värderingsmetodik

Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms uteslutande genom ortsprismetoden, d.v.s. 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 köpeskillningar i vissa fall gallras bort.

Ortsprisundersökning – Planlagd industrimark i Nacka kommun

Efter att ha studerat köp av mark för industriändamål i Nacka kommun bedöms att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är någorlunda jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och exklusive gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår.

Urvalet har gallrats med hänsyn till följande kriterier:

Försålda sedan: 2015-01-01

Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal	Industriområde	Anm:
BO 1:1070	Prästkragens Väg 54	2020-10-07	13 761	3 101	4 437	Prästkragens väg	Industri o Handel
SKARPNÄS 8:28	Stenhuggarvägen 9G	2020-03-06	2 483	1 655	1 500	Kummelberget	Industri
SICKLAÖN 176:5	Vattenverksvägen 2	2018-11-26	9 844	2 594	3 795	Vattenverksvägen	Bensinstation
ÄLTA 10:38	Örkroken 3	2017-03-22	1 730	1 685	1 027	Ältaberg	Industri
ÄLTA 10:48	Örkroken 23	2016-10-18	3 902	1 600	2 439	Ältaberg	Industri
ÄLTA 10:61	Örkroken 21	2016-07-20	11 200	1 600	6 999	Ältaberg	Industri
SKARPNÄS 8:20	Stenhuggarvägen 9C	2016-04-19	2 085	1 390	1 500	Kummelberget	Industri
SKARPNÄS 6:5	Muranvägen 2	2016-01-19	6 750	3 208	2 104	Kummelberget	Industri
ÄLTA 10:50	Örkroken 17	2015-03-05	3 576	1 951	1 833	Ältaberg	Industri
Medel:			6 148	2 087	2 848		

Sammanställning av jämförelseobjekten

Ovanstående indikerar en medelprisnivå på cirka 2 100 kr/kvm markareal för industrimark i Nacka kommun. Samtliga köp i ortsprismaterialet är genomförda innan 2024. Utifrån ett scenario om en årlig prisuppgång mellan 1,5 och 3 procent motsvarar ovan ett genomsnittligt markpris om cirka 2 500 kr/kvm TA vid värdetidpunkten.

Förvärven har skett främst i Ältaberg och Kummelbergets industriområde (inom vilket värderingsobjektet är beläget). Såväl fastigheterna i Ältaberg och Kummelbergets industriområde synes ha varit grovplanerade och grusade eller asfalterade vid överlåtelseerna. Värderingsobjektet, betraktat i avröjt skick, anses vara grovplanerad.

Den senaste genomförda transaktionen avser fastigheten Bo 1:1070, som utgörs av en tomt utmed Värmdövägen med utmärkt skyltläge där detaljplanen även tillåter handel vilket här anses vara den markanvändning som genererar högst avkastning i det läget. Försäljningarna i Ältaberg avser "vanliga" industritomter som i och för sig även tillåter kontor. I detta fall bedöms dock markanvändningen industri generera den högsta markanvändningen i jämförelse med kontor. Försäljningarna i Kummelberget bedöms i högsta grad jämförbara med värderingsobjektet.

Ortsprisundersökning – Planlagd industrimark i Stockholms Län

Efter att ha studerat köp av mark för industriändamål i Stockholms Län bedöms följande köp/markanvisningar vara lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt någorlunda jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och exklusive gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår. Urvalet har gallrats med hänsyn till följande kriterier:

Geografi: Stockholms län

Fastighetstyp: Industritomter (typkod 411)

Försålda sedan: 2021-01-01

Köpeskilling:> 1 000 kr/kvm TA

Areal: <15 000 kvm TA och> 500 kvm TA.

Urvalet har även gallrats med hänsyn till intressegemenskap mellan köpare och säljare samt uppenbart avvikande köpeskilling.

Kommun	Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Areal	Kr/kvm
Södertälje	BISONOXEN 1	2024-05-31	SWED PAK AB	GORDAN M. BYGG AB	2 300	821	2 801
Sollentuna	ELDMÄRKET 4	2024-04-15	Lefa-Mark Aktiebolag	SOLLENTUNA KOMMUN	8 119	3 355	2 420
Botkyrka	JÄRNMALMEN 6	2024-01-16	Eos Fastigheter AB	BOTKYRKA KOMMUN	1 579	1 435	1 100
Täby	PETUNIAN 1	2023-12-12	Nybergs Lokaler i Täby 2 AB	TÄBY FASTIGHETSAKTIEBOLAG	14 500	10 231	1 417
Täby	MALLEN 10	2023-12-08	Finn Jet Konsult Och Förvaltning I sthlm AB	TÄBY FASTIGHETSAKTIEBOLAG	11 000	3 167	3 473
Södertälje	MÄLSKYTTEN 2	2023-11-30	JSR Mälskytten 2 AB	SÖDERTÄLJE KOMMUN	8 407	8 407	1 000
Sigtuna	VALLSTANÄS 2:349	2023-10-31	Vallstanäs 2:349 AB	BRF Rosersbergs Handelsplats	6 380	4 007	1 592
Värmdö	ÄLVSBY 1:120	2023-10-23	Svenssons Form & Betong AB	Arctic Cave Fastigheter Värmdö AB	7 000	2 641	2 651
Värmdö	GUSTAVSBERG 1:551	2023-09-27	Gusstore AB	Gustavsberg 1:548 AB	9 295	3 754	2 476
Upplands-Bro	BRO-SKÄLLSTA 1:48	2023-06-30	Plasir Bygg AB	ERIK A.NILSSON TRÄVAROR AB	5 000	3 258	1 535
Nynäshamn	HANTLANGAREN 3	2023-05-30	JWPW Fastigheter AB	NYNÄSHAMNS KOMMUN	4 940	3 806	1 298
Nynäshamn	MÄLAREN 3	2023-05-24	Hamdot 13 AB	NYNÄSHAMNS KOMMUN	3 595	2 951	1 218
Botkyrka	LOVISEBERG 8	2023-01-18	Instate Loviseberg 8 AB	BOTKYRKA KOMMUN	5 205	3 253	1 600
Haninge	KALVSVIK 16:32	2022-08-30	Kalvsvik Fastigheter 1 AB	HANINGE KOMMUN	23 957	10 416	2 300
Haninge	KALVSVIK 16:33	2022-08-30	Kalvsvik Fastigheter 2 AB	HANINGE KOMMUN	22 069	9 595	2 300
Stockholm	BÄVERTANDEN 1	2022-06-07	VK i Rågsved AB	Stockholms kommun/exploateringskontoret	9 704	4 622	2 100
Värmdö	ÄLVSBY 1:136	2022-04-07	SEMA Fastighetsbolag AB	UPPLANDS SVETSERVICE AB	8 760	6 133	1 428
Upplands-Bro	VIBY 19:85	2022-03-18	Mulgåran Fastighets AB	BEKF I STOCKHOLM AB	5 850	3 900	1 500
Värmdö	ÄLVSBY 1:116	2022-03-03	Weicon Marketing Aktiebolag	VÄRMDÖ KOMMUN	7 200	4 806	1 498
Värmdö	ÄLVSBY 1:115	2021-10-14	Bo Malmgrens Lastmaskiner Aktiebolag	VÄRMDÖ KOMMUN	4 080	2 719	1 501
Värmdö	ÄLVSBY 1:112	2021-09-01	A.W. Anderssons Åkeriaktiebolag	VÄRMDÖ KOMMUN	2 830	2 097	1 350
Sollentuna	ELDMÄRKET 1	2021-08-31	KLS utveckling 2.1 AB	SOLLENTUNA KOMMUN	12 948	5 047	2 565
Värmdö	ÄLVSBY 1:120	2021-07-07	Arctic Cave Fastigheter Värmdö AB	VÄRMDÖ KOMMUN	3 964	2 641	1 501
Sollentuna	ELDMÄRKET 2	2021-04-30	Eldmärket 2 AB	SOLLENTUNA KOMMUN	9 900	4 109	2 409
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:24	2021-04-16	Aapofast 1 AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	10 800	3 957	2 729
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:33	2021-02-08	Thomas Betong AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	31 090	13 949	2 229
Järfälla	Sollentuna Häradsallmänning 1:26	2021-02-05	Järfälla Industrifastighet AB	JÄRFÄLLA KOMMUN	13 000	5 411	2 403
Medel ovägt					9 388	4 833	1 941
Medel vägt							1 942

Sammanställning av jämförelseobjekten

Noterade försäljningar har en genomsnittlig prisnivå motsvarande **ca 1950 kr/kvm TA**. Genomsnittlig tomtstorlek uppgår till **ca 4 800 kvm TA**.

Svefa har även kännedom om ett antal bolagstransaktioner och nyförhandlade tomträttsavtal som i sammanhanget bedöms relevanta att lyfta fram. Nedan följer en mer detaljerad beskrivning av dessa:

[38050, Sollentuna, Bredden, juni 2024]

Under juni 2024 tecknade Sollentuna kommun ett tomträttavtal för kommande avgäld from 2025-06-01 för fastigheten Revisorn 2 belägen i norra delarna av kommunen. I verksamhetsområdet Bredden i angränsning till Upplands Väsby. Kommande avgäld ska uppgå till 750 000 kr/år. Utifrån en tomtarea om ca 8 380 kvm och en avgäldsränta om 3 % motsvarar detta ca 3 000 kr/kvm TA.

**[81356, Haninge, Albyberg, mars 2024]**

Haninge kommun har efter en markanvisningstävling tecknat ett markanvisningsavtal med Vencom Capital AB avseende mark inom fastigheten Kalvsvik 16:34 i Albyberg. Markarealen uppgår till 21 913 kvadratmeter, se bild nedan. För området gäller detaljplanen för Albyberg D-209, lagakraftvunnen 2011-10-25. Exploatören kom med det högsta anbudet om 40 500 000 kronor (1 850 kr/kvm TA) och ett i övrigt attraktivt projekt. I tävlingen uppställdes villkor om minst 50 arbetstillfällen och skyndsamt genomförande. Exploatören får uppföra byggnader som inrymmer verksamhetslokaler (industri eller kontor). I undertecknat markanvisningsavtal finns inga uppgifter om eventuella exploateringsbidrag. Exploatören har efter dialog med kommunen presenterat ett högre anbudspris jämfört med anbudstävlingen. Preliminär köpeskilling uppgår till 43 830 000 kronor vilket motsvarar 2000 kr/kvm TA.

**[69804, Sollentuna, Väsjön, aug 2022]**

Sollentuna kommun har sålt en markfastighet i Norrsättra verksamhetsområde i Väsjön till Nordblick Group AB. Fastigheten (Eldmärket 1) ligger i nära anslutning till Frestavägen och Norrortsleden. Utvärderingen via inkomna anbud avgjordes på pris. Markytan är 5 047 kvm. Detaljplanen tillåter ändamål för kontor och ej störande småindustri, bilservice (ej bensinstation) och viss del handel. Priset för marken uppgick till 12 948 300 kronor vilket motsvarar 2 566 kr/kvm TA.



[69977, Sigtuna, Märsta, maj 2022]

Sigtuna kommun har bjudit in till markanvisningstävling för en verksamhetstomt (Märsta 21:78) på Voltgatan i centrala Märsta, med anslutning till väg 263 och fem minuters bilväg till E4:an. Berört område omfattas av en lagakraftvunnen detaljplan som möjliggör kontor, handel (exklusive livsmedel) och småindustri med måttlig risk för störning. Även restaurang kan tillåtas. Totalt ansökte 15 företag om att delta i budgivning och fem lade bud. Det vinnande budet kom från OOF Group AB och var på 21 100 000 kr. Med en markyta om 5 464 kvm motsvarar detta 3 861 kr/kvm TA. Det lägsta budet var på 13 650 000 kronor.



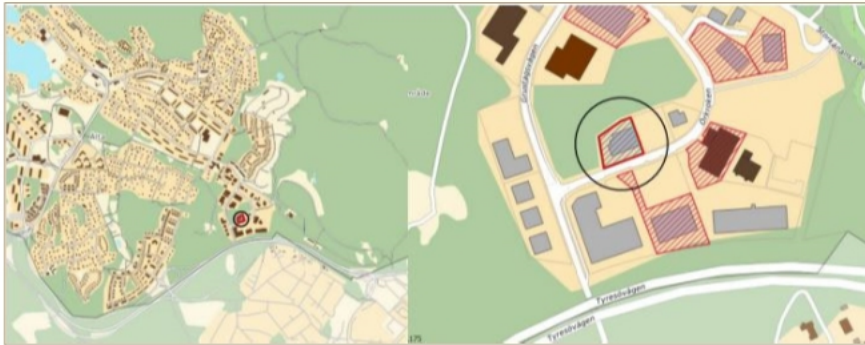
[67828, Sollentuna, Häggvik, mars 2022]

Trifam AB har blivit erbjuden friköp av tomträtten Släpet 5 i Sollentuna kommun. Inom tomträtten finns hyresgäster såsom Ahlsell, Scania och euromaster däckverkstad. Gällande detaljplan tillåter ändamål industri med byggnadshöjd om max 44 respektive 37 meter. Förhandlingar gällande friköpet har pågått sedan 2018. Trifam har varit tomträttsinnehavare sedan 2010. Den senaste avgäldsregleringen ägde rum 2018 och marknadsvärdet bedömdes då till 42 742 000 kronor. Nu är båda parterna överens om att friköpspriset för marken är 53 000 000 kronor. Med en total area om 17 079 kvm motsvarar köpeskillingen ca 3 100 kr/kvm TA.



[81132, Nacka, Älta industriområde, dec 2020]

Nacka kommun har i januari 2023 beslutat om att reglera tomträttsavgäld för tomträtten till Nacka Älta 10:44. Fastigheten är belägen i Älta Industriområde med en tomtareal om 1 731 kvm och är planlagd för småindustri och kontor. Tomträttsavgälden är fastställd under en tioårsperiod och nästa tillfälle för reglering infaller 2024-03-01. Avgälden bestäms utifrån fastighetens marknadsvärde i avröjt skick jämte en avgäldsrenta om tre procent. Baserat på två externa värderingar för grannfastigheten Älta 10:43, med liknande egenskaper som Älta 10:44, har fastighetens marknadsvärde bedömts uppgå till **2 500 kr/kvm TA**. Värdetidpunkt för den externa värdering som legat till grund för att bestämma avgälden är nov/dec 2020. Avgälden regleras därmed från 105 591 kr till 129 826 kr. Priset motsvarar ett totalt marknadsvärde för fastigheten om 4 327 500 kr.



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.

Lagfarna köp i Nacka kommun uppvisar en prisnivå varierande mellan ca 1 600 – 3 200 kr/kvm TA, motsvarande genomsnittliga pris om 2 100 kr/kvm TA för en industritomt med en genomsnittlig areal om ca 2 850 kvm. Vidare har en ortsprisjämförelse gjorts för lagfarna köp i hela Stockholms Län, vilka påvisar prisnivåer vilka i huvudsak varierat inom intervallet 1 000 – 3 500 kr/kvm TA med ett genomsnittligt pris om ca 1 950 kr/kvm TA och en genomsnittlig areal om ca 4 800 kvm.

I värdebedömningen har stor vikt lagts vid de berörda objektens planbestämmelser som i vissa fall kan tillåta användning för kontor och handel. En möjlighet till bredare plananvändning, särskilt med inslag av handel/restaurang bedöms som en prisdrivande faktor. Värderingsobjektet har en renodlad användning för industriändamål vilket bedöms som värdepåverkande i negativ riktning. Vidare har värdebedömningen även analyserat ortsprisernas enskilda mikrolägen där exempelvis bra skyltlägen, närhet till avfart etc. bedöms kunna generera högre värdenivåer, medan fastigheter med sämre skyltlägen och längre ifrån motorled generellt genererar lägre pris.

I och med att det har skett relativt få uppgörelser av industrimark i närtid bör hänsyn tas till att ortspriserna endast till viss del återspeglar marknadsutvecklingen. Markuppgörelser som gjorts upp tidigare i år bedöms därmed har gjorts upp i ett något starkare marknadsläge.

Värderingsobjektet bedöms ha goda marknadsförutsättningar såsom industrimark inom ett etablerat verksamhets-/industriområde. Till nackdel för värderingsobjektet talar ett begränsat skyltläge. De generella marknadsförutsättningarna för industrimark i liknande lägen har gått starkt under de senaste åren. Det ska dock tilläggas att den senaste tidens generella marknadsutveckling med stigande räntor och hög inflation ökat osäkerheten för investeringar av alla typer av fastighetsslag och därmed även betalningsviljan för mark för industri- och verksamhetsändamål. Prognosen är att betalningsförmågan för denna typ av investeringar fortsatt kommer vara fortsatt relativt modest under kommande år.

Utifrån ortsprisundersökningarna samt utifrån marknadsutvecklingen bedöms marknadsvärdet för detaljplanerad mark för mark för industriändamål inom värderingsobjektet återfinnas inom intervallet **ca 2 250 – 2 750 kr/kvm tomtareal**.

Givet en markareal om 2 985 kvm för tomträffen till fastigheten Nacka Skarpnäs 6:16 motsvarar detta ett marknadsvärde inom intervallet **ca 6 700 000 – 8 200 000 kronor kr**. Slutligen bedöms det genomsnittliga totala markvärdet för tomträffen till fastigheten Skarpnäs 6:16 uppgå till (avrundat) **ca 7 500 000 kr** vilket motsvarar **ca 2 500 kr/kvm TA**.

5. Resultat

Resultat

Direkt ortsprismetod

ca 6 700 000 – 8 200 000 kronor

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde **såsom byggrättsvärde för industriändamål** inom tomträten Nacka Skarpnäs 6:16 vid värdetidpunkten 2024-09-30 till:

7 500 000 kr
sju miljoner femhundra tusen kronor

Nyckeltal

Markvärde per kvadratmeter TA: 2 500 kr

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

Stockholm 2024-09-30



Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna
Auktoriserad fastighetsvärderare



Civilingenjör, Samhällsbyggnad
Fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1 Foton
Bilaga Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande



FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA SKARPNÄS 6:16 Nyckel: 010432045 UUID: 909a6a46-c6c2-90ec-e040-ed8f66444c3f Fastigheten är upplåten med tomträtt. Socken: Boo Anmärkning: INGÅR I KVARTERET SNICKAREN	2024-07-01	2024-07-04 05:49	2024-09-20

ADRESS

Adress
Snickarvägen 4 132 38 Saltsjö-Boo Distrikt: Boo Nr: 215032

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6581855.2	684833.0
Anmärkning: STATISTIKOMRÅDE:220908		

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 985 kvm	2 985 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 NACKA KOMMUN GRANITVÄGEN 19 131 40 NACKA Köp: 1986-02-12 Andel: 1/1 Köpeskilling: 300 000 SEK Avser hela fastigheten Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 04/60012	1/1	1986-04-30	86/20426

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Upplåtelse	Inskrivningsdag	Akt
1986-04-01	1986-12-18	86/72141
Ändamål	Avgäld	
SMÅINDUSTRI	146 000 SEK	
Avgäldsperiod	Perioddatum från	
10 år	2016-04-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2026-04-01	20 år	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Anmärkning: NY AVGÄLD 05/8671 Nytt beslut:		

TOMTRÄTTSINNEHAV

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556079-3381 MENE FASTIGHETS AB TURINGEVÄGEN 35 125 43 ÄLVSJÖ Exekutiv försäljning: 1995-11-03 Köpeskilling: 2 000 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	1996-01-30	96/3922

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.
--

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 3				
Totalt belopp: 6 950 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	3 400 000 SEK	1987-03-11	87/12071
2	Datapantbrev	2 225 000 SEK	1991-07-29	91/38426
3	Datapantbrev	1 325 000 SEK	1991-07-29	91/38428

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
stadsplan: S 352 gällande	1987-05-20 Senast ajoufföring: 2024-07-01	0182K-87/41
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 0182K-2011/73)		

TAXERINGSPÅGÅENDE

Taxeringsenhet	Taxeringsår
INDUSTRIENHET, METALL- OCH MASKININDUSTRI (423) 119820-1 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2019

TAXERINGSINFORMATON

Taxvärde 7 556 000 SEK Taxerad ägare 556079-3381 MENE FASTIGHETS AB TURINGEVÄGEN 35 125 43 ÄLVSJÖ	Taxvärde byggnad 4 721 000 SEK Andel 1/1	Taxvärde mark 2 835 000 SEK Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Areal 2985 kvm Juridisk form Övriga aktiebolag
Värderingsenhet industrimark 37416043 Taxvärde 2 835 000 SEK Areal 2985 kvm	Riktvärdeområde 182120 Riktvärde tomtareal 950 SEK/kvm	Justeringsorsak Riktvärde byggrätt	
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 37418043 Taxvärde 800 000 SEK Värdeår 1986 Lokalarea 145 kvm	Riktvärdeområde 182120 Nybyggnadsår 1986 Standardklass Normala	Justeringsorsak Tillbyggnadsår 2001 Saneringsmogen Nej	
Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 37419043 Taxvärde 728 000 SEK Värdeår 1986 Yta lagerutrymme 225 kvm	Riktvärdeområde 182120 Nybyggnadsår 1986 Standardklass Normal	Justeringsorsak Tillbyggnadsår 2001 Saneringsmogen Nej	
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 37417043 Taxvärde 3 193 000 SEK Värdeår 1986 Lokalarea 780 kvm	Riktvärdeområde 182120 Nybyggnadsår 1986 Standardpoäng 21	Justeringsorsak Tillbyggnadsår 2001 Saneringsmogen Nej	

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder avstyckning fastighetsreglering Tekniska åtgärder annan åtgärd ÅTERSTÄLLANDE AV GRÄNSMÄRKE	Datum 1983-07-07 2024-07-01 Datum 1986-06-26	Akt 0182K-83/9 0182K-2024/15 Akt 0182K-83/9
---	--	---

TIDIGARE ÄGARE

Tidigare tomträttsinnehavare 556316-2782 SERAD AB BOX 168 132 25 SALT SJÖ-BOO Konkursförsäljning: 1993-02-05 Andel: 1/1 Köpeskilling: 5 500 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1 Anmärkning: Anmärkning Akt: 94/42701	Inskrivningsdag 1993-06-28	Akt 93/20544
556070-2622 ENEM NACKA MOTORRENOVERING AB BOX 14240/ADV.LINDAHL 104 40 STOCKHOLM O Upplåtelse av tomträtt: 1986-04-29 Andel: 1/1 Överlåten andel: 1/1		86/72142

URSPRUNG

NACKA SKARPNÄS 1:83



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 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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 arrendeaftal 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 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 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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

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

