



Marknadsvärdering av fastigheten Erstavik 26:21 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2019-01-29
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	9
Definitioner och värderingsmetoder	17
Värdebedömning – tomtmark för vårdboende	18
Ortspris	18
Byggrättskalkyl	19
Slutligt värde	21
Marknadsvärde	22

Bilagor

1. Karta
2. Bilder
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande



Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgörs av tomtmark på Erstavik 26:21 i Nacka kommun. Fastigheten har adressen Repvägen 1 och är belägen i södra Fisksätra. Fastigheten är upplåten med tomträtt och bebyggd med ett vårdboende. Värdebedömningen baseras på en ortsprismetod och en byggrättskalkyl. Värderingsobjektet har en tomtareal om 7 004 m² och en bruttoarea om 5 210 m² BTA, varav 4 613 m² ljus BTA och 597 m² mörk BTA. Detaljplanen medger en byggrätt om 5 000 m² BTA.

Marknadsvärde

Efter en sammanvägning av en ortortsprisanalys och en byggrättskalkyl bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:21 (tomtmark) i Nacka kommun vid värdetidpunkten december 2018 ligga på 16 000 000 kr.

Marknadsvärde

16 000 000 kr eller 3 500 kr/m² ljus BTA

(Sexton miljoner kronor/tre tusen fem hundra kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2019-01-29

Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB



Uppdrag

Uppdraget är att bedöma marknadsvärdet på tomtmark (ej byggnad) på Erstavik 26:21 i Nacka kommun.

Värderingsobjekt

Erstavik 26:21 (mark), Nacka.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Olivia Hermansson.

Värdetidpunkt

December 2018.

Syfte

Syftet med uppdraget är att marknadsvärdera fastigheten (mark) inför köp avgäldsreglering.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”. Detta utlåtande följer ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” enligt bilaga om ej annat anges. Följande förutsättningar gäller för värderingen:

- **Värderingen baseras på ett marknadsvärde för tomtmark med äganderätt. Fastigheten är upplåten med tomträtt och värderingen ska ligga till grund för en ny tomträttsavgäld.**
- **Byggrätten förutsätts uppgå till 5 210 m² BTA, varav 4 613 m² ljus BTA och 597 m² mörk BTA.**
- **Värderingen avser fastigheten i grovplanerat skick, exklusive VA.**

Underlag

Fastigheten har besiktigats av Anders Almqvist 7 december 2018. Nedan följer en sammanställning av övriga underlag som använts vid värderingen.

- Tomträttsavtal
- Detaljplan
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt



Beskrivning av värderingsobjektet

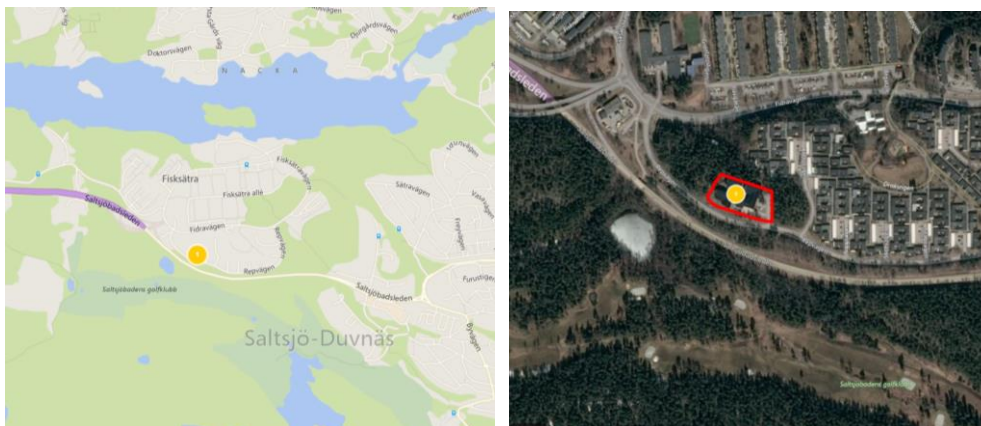
Typ av objekt

Objektet utgörs av tomtmark på vårdfastigheten Erstavik 26:21.

Lagfaren ägare/tomträttshavare

Lagfaren ägare är Nacka kommun. Tomträttshavare är Urbano Båthöjden AB med org.nr. 556734-3198. I Fastighetsregistret står det "Lagfart" även för Urbano Båthöjden AB, vilket har bedömts som en felskrivning.

Läge

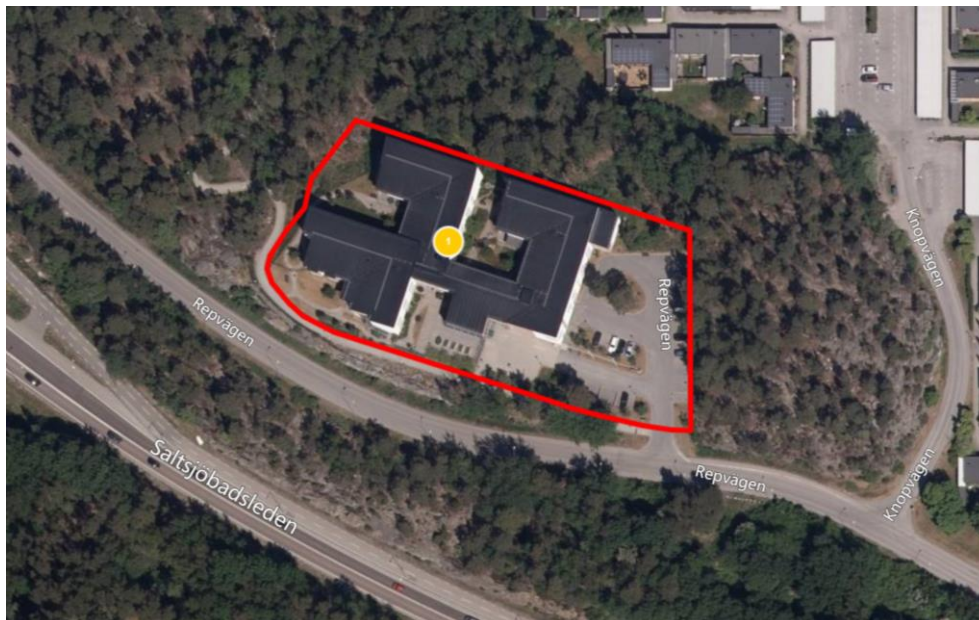


Objektet är beläget i Fisksätra i sydöstra delen av Nacka kommun. Avståndet till Nacka Forum är ca 6,5 km. Fastigheten är enskilt beläget och omgärdas av skog. Nära fastigheten ligger flerbostadshusområdet "Fisksätra" och ett radhusområde samt skola och bränslestation. Saltsjöbadsleden ligger nära fastigheten. Närmaste service finns i Fisksätra och Tippen Centrum. De allmänna kommunikationerna i området är buss och tåg, Saltsjöbadsbanan. Busslinjerna 465 Fidravägen.

Läget bedöms som gott i området med hänsyn till vårdboende.



Tomten



Tomten är i sin helhet fullt bebyggd med vårdboende. Tomten ligger på en höjd. Obebyggda delar av tomten är asfalterad för parkering och gångvägar eller har planterade buskar/gräsmatta. Fastigheten har en areal om 7 004 m². Adressen är Reprvägen 1. Fastigheten nås från öster och väster via Saltsjöbadsleden och därefter via Fidravägen och Reprvägen.

Byggnad

Tomten är bebyggd med vårdboende. Byggnaden ingår inte i värderingen.

Taxeringsuppgifter

Objektet har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats som specialenhet vilket innebär att objektet inte åsätts något taxeringsvärde.

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (kr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Vårdboende	823	-	-	-	-

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter



Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
100-serien	Jordbruksenhet
200-serien	Småhusenhet
300-serien	Hyreshusenhet
400-serien	Industrienhet
800-serien	Speciälenhet

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, www.skatteverket.se

Den innevarande taxeringsperioden för speciälenheter är 2013-2019.

Allmän fastighetstaxering (AFT) sker vart sjätte år enligt en rullande plan. Dessutom sker förenklade fastighetstaxeringar (FFT) mellan de allmänna fastighetstaxeringarna för småhus-, hyreshus- och jordbruksenheter. Industrienheter och övriga speciälenheter omfattas endast av den allmänna fastighetstaxeringen.

Tomträtt

Objektet är upplåtet med tomträtt på 60 år från 2010-07-01 som löper tillsvidare med ändamålet bostäder med service för och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Uppsägning får ske till 2070-07-01 och därefter till utgången av 40-årsperioder. Den årliga avgälden är för närvarande 335 000 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år från 2010-07-01.

Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden varefter den kan regleras, förutsatt att någon av parterna under näst sista året av perioden väcker talan angående omprövning. Detta innebär att talan sannolikt (bedöms) måste väckas innan 2019-06-30. Väcks inte sådan talan eller har dessförinnan inte annat överenskommit, utgår avgälden oförändrad även för den kommande perioden.

Planer och bestämmelser

För fastigheten gäller detaljplan för Erstavik 26:21 (Båthöjdens äldreboende) i Fisksätra, Nacka, plannummer Dp 468, antagen 2009-05-25 och laga kraft vunen 2009-06-25. Planen anger äldreboende. Största byggnadsarean uppgår till 2 500 m² BYA och byggnad får uppföras med högst två våningsplan. Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan uppgår till +56,5 m. Marknivån ligger på en höjd över nollplan om mellan +45 m till +48 m. Total tillåten bygggrätt uppgår till 5 000 m² BTA. Befintlig byggnad har en bruttoarea om 5 210 m², varav 4 613 m² ljus BTA och 597 m² mörk BTA.

Planens genomförandetid har gått ut. En detaljplan gäller även efter det att genomförandetiden gått ut och tills den upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Dock har fastighetsägaren inte längre något ekonomiskt skydd mot att detaljplanen ändras eller upphävs.



Rättigheter etc

Inga inskrivna rättigheter finns i Fastighetsregistret enligt utdrag 2018-12-05.

Miljö

Värderingsobjektet är bebyggt med äldreboende. Innan äldreboendet var troligen tomten obebyggd. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.



Marknadsanalys

Orten

I Nacka kommun finns 103 310 invånare per november 2018. Befolkningen har ökat med knappt +2 procent under år 2017. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2017 var 4,5 procent i Nacka att jämföra med 7,5 procent för Riket. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringsliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringsliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Mark - allmänt

I Sverige finns det gott om mark för bebyggelse. Det stämmer väl in på stora delar av landet, men för storstadsregioner är det ofta brist på mark med bra läge. Generellt gäller att närhet till service, marknad och infrastruktur ger ett attraktivt läge.

I utvecklingen av samhället används mark vid bebyggelse av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, handel och kommunal service. I storstäder krävs en planering av hur marken ska "fördelas" för att samhället ska utvecklas på bästa möjliga sätt. Det görs främst med hjälp av plan och bygglagen. Planer tas fram för att bestämma vad marken i samhället får användas till. Planen tas fram genom planprocessen, se nedan.

Planprocessen - så här görs en detaljplan



Värdet på mark skiljer sig kraftigt åt beroende på vad marken får användas till, vilken exploateringsgrad som tillåts och var marken är belägen. I områden med hög befolkningstäthet och brist på mark är värdet mycket högt medan mark i glesbyggd med låg efterfrågan har lågt värde. Mark kan ha många olika användningar såsom allmän plats, infrastruktur, industri, kontor, boende, skola, sjukvård för att nämna några. Användningen av mark styrs av detaljplaner i de fall det finns framtagna. Mark kan även sakna plan.



För mark som saknar plan är värdet ofta lågt jämfört med mark med plan. Saknas plan finns en stor risk med vad som blir tillåtet att uppföra på fastigheten. Planprocessen är lång och flera parter ska yttra sig innan beslut om plan tas.

Fastighetsmarknad – Bostäder i Nacka

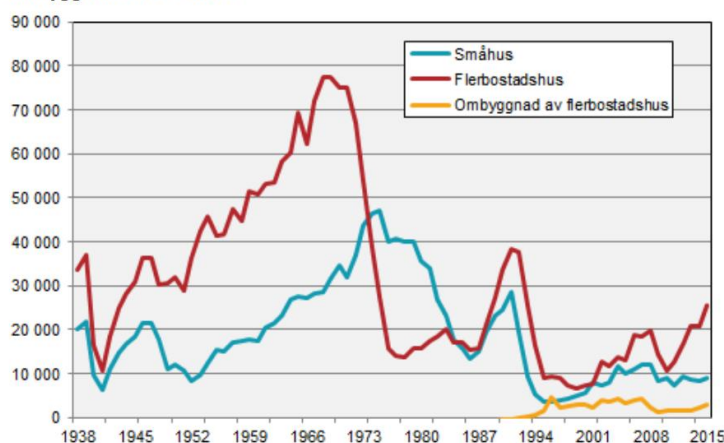
I Nacka kommun bedöms den totala bostadsarean uppgå till 1,69 miljoner m² med typkod 320, fördelade på 373 fastigheter. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 21,6 Mdr. De klart dominerande fastighetsägarna av bostäder i Nacka är bostadsrättsföreningar som har en ägarandel om 79 procent av taxeringsvärdet för samtliga bostäder (typkod 320) i Nacka kommun. Övriga stora fastighetsägare är fastighetsbolaget Stena Fastigheter, Diligentia, Wallenstam och Folksam.

Under 2015 färdigställdes 34 603 bostadslägenheter i nybyggda hus. Av dessa finns 25 565 lägenheter i flerbostadshus och 9 038 i småhus.

Av de nybyggda lägenheterna i flerbostadshus så fanns 59 procent i något av de tre storstadsområdena. Störst andel fanns i Stor-Stockholm där mer än var tredje nybyggd lägenhet 2015 fanns. För nybyggda småhus gäller det omvända och 57 procent finns istället utanför de tre storstadsområdena.

Flest nybyggda lägenheter per invånare 2015 fanns i Stockholms län där det färdigställdes 5,5 lägenheter per tusen invånare.

Färdigställda lägenheter genom nybyggnad 1938 – 2015 och ombyggnad 1989 – 2015



Av de 25 565 nybyggda lägenheterna i flerbostadshus är 2 099 klassificerade som studentlägenheter. Detta är det högsta antalet studentlägenheter som färdigställdes under ett år sedan 2004 då 2 751 lägenheter blev färdiga. Även 1 451 lägenheter för äldre och funktionshindrade färdigställdes under 2015.



Omsättningen på fastigheter är låg. Under år 2017 har endast fem bostadsfastigheter med typkod 320 sålts med en bostadsarea om 1 637 m². Köpesumman uppgick till totalt 53 Mkr, varav en köpesumma är okänd. Merparten av dessa försäljningar har avsett HSB's försäljningar till ett fastighetsbolag och en privatperson till en köpeskilling om totalt 25 Mkr. En köpeskilling saknas dock.

Försäljning av tomtmark med typkod 310 är få. Under år 2017 såldes fyra tomter, varav två tomter ingick i en större affär mellan Magnolia Bostäder och Svenska Vårdfastigheter. En tomt har sålts till en bostadsrättsförening och en tomt har sålts till Partners Group.

Nacka kommun saknar ett allmännyttigt fastighetsbolag och äger inga bostäder. Fastigheterna ägs idag av bostadsrättsföreningar. Efterfrågan på bostäder är idag mycket stor i Nacka kommun och Stor-Stockholm.

Nacka kommun är en attraktiv kommun för boende och en fortsatt utveckling inom kommunen kommer att ske. Det finns beslut om att bygga en ny bro vid Skurusundet vilket kommer att förbättra trafiken, särskilt under rusningstrafik söderut och mot Värmdö. Planer finns om att exploatera med ett stort antal nya bostäder i samband med en plan om att bygga ut tunnelbanenätet till Nacka Forum.

Som ett mått på en Orts allmänna utveckling kan vara intressant att studera utvecklingen av bostadsmarknaden, då specifikt marknaden för lägenheter upplåtna med bostadsrätt då en bostadsrätt kan överlätas - "säljas" till marknadspris.



Prisutveckling Brf i Nacka - 36 månader; Källa Mäklarstatistik

Nacka ligger på fjärde plats bland Sveriges kommuner vad gäller relationen bostadsrätt/hyresrätt, 42,2 procent av lägenhetsbeståndet i kommunen är upplåtet med bostadsrätt. Det är också en fortsatt populär upplåtelseform vid nyproduktion. Endast 13,3 procent av lägenhetsbeståndet i Nacka utgör hyresrätter.



Upplåtelseformen bostadsrätt innebär att en medlem i en bostadsrättsförening äger rättigheten att nyttja en lägenhet mot en årsavgift. Rättigheten gäller för obegränsad tid under förutsättning att medlemmen uppfyller sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrätthavaren har ett andelstal i föreningen som i sin tur äger fastigheten. Andelstalet svarar mot en andel av gemensamma tillgångar, skulder och åtaganden kopplade till fastigheten och utifrån detta andelstal betalas en årsavgift. En bostadsrätt kan överlåtas - ”säljas” till marknadspris.

Generellt sett har bostadspriserna stigit reallt under lång tid, främst i tillväxtorter. Den historiska uppgången kan förklaras av fundamenta som inflyttning/urbanisering, bostadsbrist, ökande hushållsinkomster, allmänkonjunktur, sjunkande räntor och skattelättnader. Successivt har dock allt fler med kunskap om bostadsmarknaden varnat för att bostadspriserna blåsts upp en bubbla - och att bostadsmarknaden kan riskera att behöva justeras prismässigt.

Skärpningarna av lånevillkor som krav på egen-/kontantinsats, amorteringskrav, stresstest av hushåll vid nybelåning samt en räntenivå som med stor sannolikhet bottnat har sammantaget också resulterat i en prisjustering nedåt vilket nu kan avläsas i olika former av prisstatistik. En dämpning av priset och en stabilisering kan avläsas i prisnoteringar för de senaste månaderna. Fler mätillfällen behövs dock för att fastställa om en ny prisnivå etablerats och om utbud och efterfrågan balanserar eller om stabiliseringen är mer tillfällig.

Bostadsrättsmarknaden i Nacka som helhet har gått ner -8,6 procent under den senaste 12-månadersperioden (oktober 2017-oktober 2018). Priserna vände uppåt i maj månad för att sedan vända nedåt igen i september. Ett genomsnittligt pris oktober 2018 är avrundat 49 200 kr/m² räknad som ett glidande 3-månaders medeltal.

Prisnoteringarna baseras på 1 714 stycken överlåtelser de senaste 12 månaderna varav 468 stycken de senaste 3 månaderna, de avser betalda priser mot bostadsrättsinnehavare och är en blandning av såväl nyupplåtelser som upplåtelser i äldre föreningar förmedlade av mäklare.

Till priserna kan läggas viss del lån i respektive förening vilket naturligt varierar, men som i normalfallet i nyproduktion ofta ligger mellan 10 000 - 15 000 kr/m². I äldre föreningar är belåningen normalt lägre, tendensen i nya föreningar är nu att kreditgivare är mer restriktiva vad gäller storleken på fastighetslånen.

Noteras att redovisade priser är de genomsnittliga för kommunen som helhet. Det innebär att de inte tar hänsyn till regionala, ortsvisa eller lokala skillnader i prisnivåer och marknadsförutsättningar, priserna kan därför inte appliceras på enskilda objekt. Dock torde graferna väl beskriva den allmänna trenden vad gäller utbud/efterfrågan i ett historiskt perspektiv.

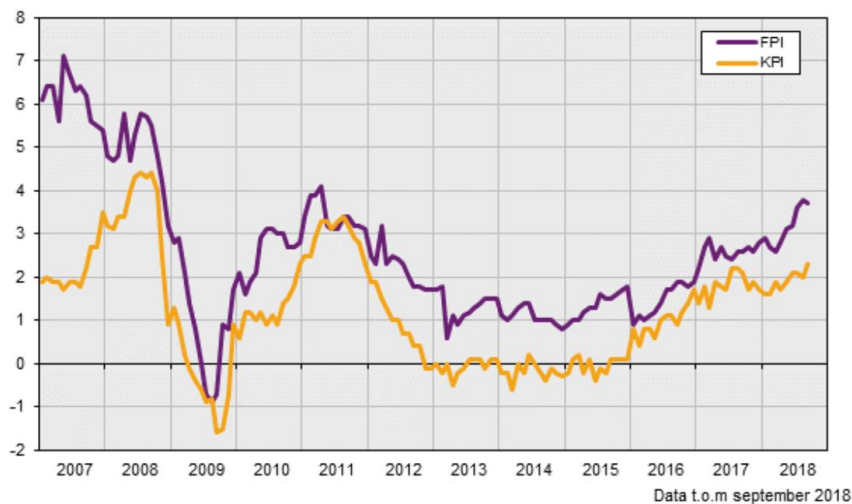
Jämförelse med faktorprisindex (FPI)


Som jämförelse med prisutvecklingen på bostadsrättslägenheter har SCB:s Faktorprisindex (FPI) för flerbostadshus studerats. Faktorprisindex mäter prisutvecklingen för en verksamhets olika produktionsfaktorer, i detta fall prisutvecklingen för att bygga ett flerbostadshus. Indexutvecklingen för de olika produktionsfaktorerna vägs samman till ett totalindex med den andel de utgör av totalkostnaden. I faktorprisindex ingår inte kostnad för förvärv av mark. Faktorprisindex är inte ortsbundet.



Under de senaste 4-5 åren har detta index utvecklats med en årstakt på mellan 1-3 procent, det är något snabbare än KPI som i princip låg stilla i början av motsvarande period, såväl FPI som KPI uppvisar under senare år en ökande procentuell trend.

Se diagram nedan.



 Sveriges officiella statistik

Jämförelse faktorprisindex för flerbostadshus (FPI) och konsumentprisindex (KPI), Källa SCB

Nya bostadsprojekt

I Nacka planeras för en befolkningsökning på 30–45 000 under samma period. När tunnelbanan är på plats 2030 ska Nacka ha byggt 14 000 bostäder och 10 000 arbetsplatser bara på västra Sicklaön. Detta område kallas Nacka Stad. Det framtida bostadsbyggandet kommer i stor utsträckning att ske i Nacka stad men även i anslutning till lokala centra, se nya områden för kommande bostadsprojekt nedan.



Slutsats

Nacka ligger i en tillväxtregion. Kommunens uttalade mål är att befolkningen ska öka kraftigt. Prisutvecklingen på bostadsrätter har varit stark de senaste åren, sett till kommunen som helhet och även beaktat senaste tidens prisnedgång.

Baserat på SCB:s faktorprisindex har kostnadsutvecklingen för byggnation stigit i väsentligt mindre grad. Det kan dock inte uteslutas att regionala och lokala skillnaderna kan vara stora. Dessa fakta sammantaget resulterar i slutsatsen att underliggande markvärden rimligen ökat över tid. Det ger i sin tur en möjlighet för en markägare att ta mer betalt för ändamålet detaljplanelagd mark.

Aktuella priser på färdig produkt säger dock inget om den framtida prisutvecklingen eller framtida prisnivåer, dessa kan såväl stiga som sjunka från nuvarande nivåer. Rimligen innebär snabbt ökande reala bostadspriserna under kortare eller längre tid att risken på marknaden ökar.

Noteras att det också skett en mycket kraftig inbromsning vad gäller efterfrågan på bostadslägenheter under de senaste cirka 9 månaderna. Detta har även kommunicerats massmedialt i ett flertal belysande fall och är inget ortsspecifikt för Nacka utan en allmän trend som omfattar alla delmarknader.

Denna inbromsning syns nu även i olika former av prisstatistik som alltid baseras på historiska data, utbuds/efterfrågesituation har nu skiftat där den tidigare långa och obrutna prisuppgången väntas till en prisnedgång/priskorrigering nedåt, dock med en sannolik stabilisering de senaste månaderna.



Såväl negativa som positiva prisförändringar slår mycket hårt på värdet av en byggrätt för bostadsrättsändamål, vid en nedgång genom att risken ökar och förväntad prisbild på färdig lägenhet måste justeras ned.

För upplåtelseformen hyresrätt finns inte samma spekulativa inslag.

Hyresmarknad - vårdboende

För äldre/vårdboende finns det en maxtaxa för hur mycket omsorg bör kosta. Utöver det tillkommer kostnad för hyra och mat. För äldreboende betalas en månadshyra, på samma sätt som för en hyresrätt. Skillnaden är att du även får tillgång till omsorg och mat. För omsorg behöver du aldrig betala mer än 1780 kronor för omsorg (maxtaxa). Maxtaxan avser även hemtjänst, ledsagning och hemsjukvård. Hyran i ett äldre/vårdboende har dock inget med maxtaxan att göra.

För nyuppförda bostäder för vård- och omsorg bedöms hyresnivån ligga mellan 2 100 – 2 600 kr/m² total area. För moderna bostäder, men ej nyuppförda, bedöms hyresnivån till mellan 1 700 – 2 100 kr/m². För boenden med byggnader uppförda eller renoverade mellan åren 1986 till 1997 bedöms hyresnivån till mellan 1 200 – 1 700 kr/m² bostadsarea. Andelen boendeyta och lokalyta varierar, dock bedöms hyresnivån mellan lokalyta och boendeyta vara i samma nivå eller något lägre för lokaldelen.

Uthyrningar i Stockholm, Lidingö, Södertälje och Solna med en total area om 59 247 m² och har gjorts till en total hyra om 102 500 000 kr per. Det ger en snitthyra om 1 729 kr/m². Hyrorna varierar mellan 336 och 2 602 kr/m². Det finns ett avtal om 336 kr/m² vilket bedöms vara icke jämförbart med värderingsobjektet. Hyresnivåerna exklusive den sistnämnda uthyrningen uppgår till mellan 931 och 2 602 kr/m².

Uthyrningar har skett inom följande områden;

- Hägersten, 2 st.
- Stockholm, 5 st.
- Älvsjö, 1 st.
- Skärholmen, 2 st.
- Hässelby, 2 st.
- Vällingby, 1 st.
- Enskede, 1 st.
- Spånga, 1 st.
- Enskededalen, 1 st.
- Bandhagen, 2 st.
- Södertälje, 2 st.
- Lidingö, 1 st.
- Långbro, 1 st.
- Solna, 1 st.

För övriga uthyrningar ingår värme i hyran. Hyrorna avser objekt uppförda mellan år 1944 och 2012, varav delar är renoverade mellan år 1998 och 2012. Samtliga hyresavtal är tecknade mellan år 2004 och 2014. Sex hyresavtal är tecknade till en hyresnivå om mellan 2 002 och 2 602 kr/m², 11 avtal är tecknade till en hyresnivå mellan 1 525 – 1 929 kr/m² och fem avtal är tecknade till under 1 500 kr/m² total area.



Fastighetsmarknad - vårdfastigheter

Dominerande fastighetsägare på orten av vårdfastigheter är Nacka kommun och Sekelhus City AB. Andra fastighetsägare är också Hagsunda AB, Bokbacken AB, Gamla Lantvägen AB och Gammeluddshemmet AB. Det finns totalt 43 vårdfastigheter i Nacka kommun, varav Nacka kommun äger 7. De vårdfastigheter som sålts de senaste tre åren är främst Nacka kommuns försäljning av skolor. Övriga försäljningar avser två fastigheter som såldes till Magnolia i en portföljaffär om 300 mkr totalt, en internaffär, en förskola, en försäljning till en privatperson (sannolikt ett småhus) och ett småhus med vårdboende om 14 mkr.

Efterfrågan på fastigheter har varit stor. Under senare år har avkastningskraven sjunkit till en nivå som bedöms ha stabiliserats. Utlåningen till fastigheter har växt kraftigt och banker har blivit försiktiga vid utlåning vilket påverkar främst nya fastighetsprojekt.

Vårdfastigheter i Stor-Stockholm, ej Stockholms innerstad, som sålts sedan år 2016 har legat i nivån mellan 13 000 – 46 000 kr/m² bostads-/lokalarea. De högre försäljningspriserna avser nybyggda fastigheter eller vårdboende i småhus. Vår prognos för det närmaste året är att värdenivån för fastigheter kommer att öka. Direktavkastningarna bedöms normalt ligga mellan 3,00 – 6,00 procent.



Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbudet till försäljning på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall. Nu gäller värderingen av tomtmark där det saknas intäkter och kostnader varför avkastningsmetoden inte kan användas. Istället för en avkastningskalkyl används en bygggrättskalkyl.

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång och kvalitet på relevant information.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillningarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.

Bygggrättskalkyl

Bygggrättskalkylen beräknar ett restvärde som motsvarar värdet av marken i kr/m² BTA. Kalkylen baseras på presumtionshyra alternativt bruksvärdehyra för nyproducerade hyreslägenheter i motsvarande läge som värderingsobjektet. Därefter kan marknadsvärdet för hyresfastigheten bedömas med stöd av ett avkastningskrav för hyresfastigheter på fastighetsmarknaden efter avdrag av drift- och underhållskostnader. När värdet har bedömts på hela fastigheten, d v s bostäder och mark, kan avdrag göras för produktionskostnaden, projektvinst och marknadsföringstid. Det som då erhålls är ett restvärde som motsvarar utrymmet för tomtvärdet.



Värdebedömning – tomtmark för vårdboende

Värdet av byggrätt för vårdboende upplåtna med hyresrätt kan bedömas genom en ortsprismetod, dvs genom jämförelser med liknande försäljningar av mark med byggrätt, och en byggrättskalkyl. Antalet försäljningar är få och därför är värdet något svårbedömt.

Ortspris

Priserna på tomtmark för vårdboende i Stockholms förorter uppgår till mellan **500 – 5 700 kr/m² ljus BTA**. I följande uppgifter bedöms priserna vara för ljus BTA. I brist på försäljningar till vårdboende har även tomtmark till boende (ej vård) i hyresrätt medtagits. Flera försäljningar avser friköp av tomtmark för hyreslägenheter vilket inte behöver innebära marknadspris, eftersom det endast i praktiken finns en köpare. Värdet torde ligga högre.

Försäljningarna som skett redovisas nedan.

Fastigheten Svänghjulet 4 i Täby kommun såldes av Klövern Neptunus AB 2013-08-12 till priset om 2,9 mkr. Köpare var Heba Enhagen AB. Fastigheten har bebyggt med ett äldreboende år 2014 om 54 lägenheter och med en total bostadsarea om 3 998 m². Attendo driver äldreboendet. Bruttoarean kan bedömas till ca 5 700 m² ljus BTA. Priset om 2,9 mkr indikerar ett pris om 508 kr/m² ljus BTA.

Fastigheten Kallhäll 1:34 i Järfälla kommun såldes 2016-07-01 av en privatperson till Svenska Vårdbyggen Kallhäll AB. Priset uppgick till 3,0 mkr. En ny detaljplan vann laga kraft 2017-05-17 för äldreboende. Äldreboendet har 54 lägenheter och en total bruttoarea om 4 400 m² ljus BTA. Priset för tomtmarken uppgår till 682 kr/m² ljus BTA. Köpet av tomten gjordes innan den nya detaljplanen vann laga kraft, vilket innebär att värdet med en detaljplan är högre än försäljningspriset.

Fastigheten Vaxduken 1 i Sundbyberg såldes 2016-06-02 av Sundbybergs kommun till priset om 16,3 mkr. Köpare var Näckströms Fastigheter NF5 AB. Fastigheten har efter köpet bebyggt med ett äldreboende, Aleris Tule Plaza, om 63 lägenheter. Den totala bostadsarean uppgår till 4 700 m² och lokalarean till 107 m². Den totala bruttoarean bedöms till 6 130 m² ljus BTA, vilket indikerar ett pris om 2 660 kr/m² ljus BTA.

Del av Akalla 4:1 på Tenstaterassen har Stockholm Stad markanvisat tomtmark för äldreboende. Fastigheten markanvisades till Svenska Vårdbyggen AB i februari 2016 till priset 2 500 kr/m² ljus BTA.

Fastigheten Geodimetern 3 med adressen Radiovägen 9 på Lidingö såldes 2011-11-14 till Äldreboendet Fjäderholmsvyn AB för 3,0 mkr. Tomten är bebyggd med ett äldreboende år 2012 med 54 lägenheter. Tomten har en areal om 3 237 m². Bruksarean uppgår till 3 700 m² och bruttoarean bedöms uppgå till 4 100 m² ljus BTA. Priset indikerar 738 kr/m² ljus BTA.

Under perioden 2014 och 2017 har Stockholms kommun sålt 15 fastigheter (mark) till tomträttsinnehavarna av flerbostadshus, ej till äldreboende och ej bostadsrättsföreningar. Försäljningarna är gjorda under 2014 till priser mellan 1 124 – 7 089 kr/m² bostadsarea. Det bedöms motsvara mellan 1 300 – 5 700 kr/m² ljus BTA. Medelvärdet på försäljningarna uppgår till 3 100 kr/m² ljus BTA. Försäljningarna har skett i Stockholms kommun, exklusive Stockholms innerstad. Det ska beaktas att köparna av en tomträtt säljs i praktiken bara av en



tomträttsinnehavare och därför saknas egentligen en marknad. Prisnivåerna ska därför betraktas vara ett minsta värde på marken.

Värdebedömningen fortsätter nedan.

Byggrättskalkyl

Försäljningarna av mark för bostäder upplättna med hyresrätt är få. Därför har en byggrättskalkyl använts som stöd till ortsprismetoden. Byggrättskalkylen beräknar ett restvärde som motsvarar värdet av marken i kr/m² BTA. Kalkylen baseras på presumtionshyror/nyproduktionshyror för vårdboende i motsvarande läge som värderingsobjektet. Därefter kan marknadsvärdet för hyresfastigheten bedömas med stöd av ett avkastningskrav för hyresfastigheter på fastighetsmarknaden efter avdrag av drift- och underhållskostnader. När värdet har bedömts på hela fastigheten, d v s bostäder och mark kan avdrag göras för produktionskostnaden, projektvinst och marknadsföringstid. Det som då erhålls är ett restvärde som motsvarar utrymmet för tomtvärdet.

Nyproduktionshyror för bostäder uppgår i snitt i riket år 2017 till ca 1 750 kr/m² lägenhetsyta. Hyror varierar mellan ca 1 300 – 2 500 kr/m² lägenhetsyta. Hyror bedöms ligga i det övre intervallet i storstäder där kostnaderna för produktion är högre. För Nacka kommun bedöms nyproduktionshyran ligga på mellan 2 000 – 2 200 kr/m² lägenhetsyta. För vårdboende bedöms hyror ligga på samma nivåer eller något högre. Avkastningskraven på vårbostäder bedöms ligga på mellan 3,5 – 4,0 procent för nybyggda bostäder. Ortspris stödjer en nivå som är något lägre för äldre flerbostadshus.

Nyproduktionskostnaden för flerbostadshus upplättna med hyresrätt för vårdboende bedöms ligga på nivån 26 000 – 30 000 kr/m² BTA, exklusive mark.

Bedömningen av tomtvärdet beräknas genom kalkylen nedan.



Erstavik 26:21, Nacka		Typ - Vårdboende	
		Namn: Båthöjden	
		Upplåtelseform: Hyresrätt	
Samtliga belopp inkl. moms			
Bostadsarea BOA		0,80	
Relation procent BOA/BTA		80	procent
BTA		1,00	
		/m ² BOA	/m ² BTA
Presumtionshyra normlägenhet		2 300	1 840
D&U-kostnad hyreslägenhet norm		450	
Generell hyresrisk i procent		0,0	
Produktionskostnad exkl. mark			28 000
Direktavkastningskrav (yield)		3,75	procent
Inflation - jämförelse (uppgiften deltar inte i beräkningen)		2,00	procent
Hyresutveckling per år lägenheter		1,50	procent
Prisutveckling per år byggkostnader		2,00	procent
Projekttid totalt (planprocess + bygg)		2	år
Byggtid		2	år
Detaljplanetid (tid till laga kraft)		0	år
Tid till markköp (nomalt vid laga kraft)		0	år
		mkr	kr/BTA
Marknadsvärde hyreslägenhet i förv.		0,0	39 467
Produktionskostnad exkl mark		0,0	-28 000
Markköp avgår (om pris är känt)		0,0	0
Anslutningsavgifter avgår		0,0	0
Planarbete avgår		0,0	0
Netto projekt värde efter avdrag		0,0	11 467
	faktor	mkr	kr/BTA
Nuvärde lgh	0,96	0,0	37 773
Nuvärde prod (projekttid minus halva byggtiden)	0,98	0,0	-27 528
Nuvärde mark (om priset fixerat)	1,00	0,0	0
Nuvärde avgifter (fixerat pris vid laga kraft)	1,00	0,0	0
Just planarbete	1,00	0,0	0
		mkr	kr/BTA
Total netto nuvärde	procent	0,0	10 246
Projektresultat netto - före eventuell vinst	37,2	0,0	10 246
		mkr	kr/BTA
Normalt projektvinstkraV - på total investering - avgår	20%	0,0	-5 506
Resultat efter vinstkraV	17,2	0,0	4 740
Värde färdig byggrätt med tomt betald		0,0	4 740
Värde byggrätt exklusive tomt		0,0	4 740
Bedömd planrisk avgår - värde räknat på C43	0%	0,0	0
Avdrag för vinst på mark	20%		-948
		Mkr	kr/m ² BTA
Värde mark/markanvisning, exklusive vinst		0,0	3 792

Tomtvärdet med byggrätt för bostäder i flerbostadshus upplåtna med hyresrätt kan översiktligt bedömas genom stöd av kalkylen ovan. Kalkylen är något osäker men ger ändå en indikation.

Värdet för tomtmarken uppgår, enligt kalkylen ovan, till **3 800 kr/m² ljus BTA**.



Slutligt värde

Värdet kan med stöd av de två värderingsmetoderna bedömas till 3 500 kr/m² ljust BTA. Ortspriserna är något gamla vilket förklarar de lägre prisnivåerna. Försäljningarna av mark för vårdboende upplåtna med hyresrätt är också få vilket gör värdebedömningen något svårbedömd. Värdet av fastigheten med äganderätt uppgår till totalt 16 000 000 kr.



Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgörs av tomtmark på Erstavik 26:21 i Nacka kommun. Fastigheten har adressen Repvägen 1 och är belägen i södra Fisksåtra. Fastigheten är upplåten med tomträtt och bebyggd med ett vårdboende. Värdebedömningen baseras på en ortsprismetod och en byggrättskalkyl. Värderingsobjektet har en tomtareal om 7 004 m² och en bruttoarea om 5 210 m² BTA, varav 4 613 m² ljus BTA och 597 m² mörk BTA. Detaljplanen medger en byggrätt om 5 000 m² BTA.

Marknadsvärde

Efter en sammanvägning av en ortortsprisanalys och en byggrättskalkyl bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:21 (tomtmark) i Nacka kommun vid värdetidpunkten december 2018 ligga på 16 000 000 kr.

Marknadsvärde

16 000 000 kr eller 3 500 kr/m² ljus BTA

(Sexton miljoner kronor/tre tusen fem hundra kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2019-01-29



Anders Almqvist, MRICS
Civ. Ing, Fastighetsekonom

FS Fastighetsstrategi AB

Box 7644

103 94 Stockholm

Tfn 08 - 545 297 30

www.fastighetsstrategi.se

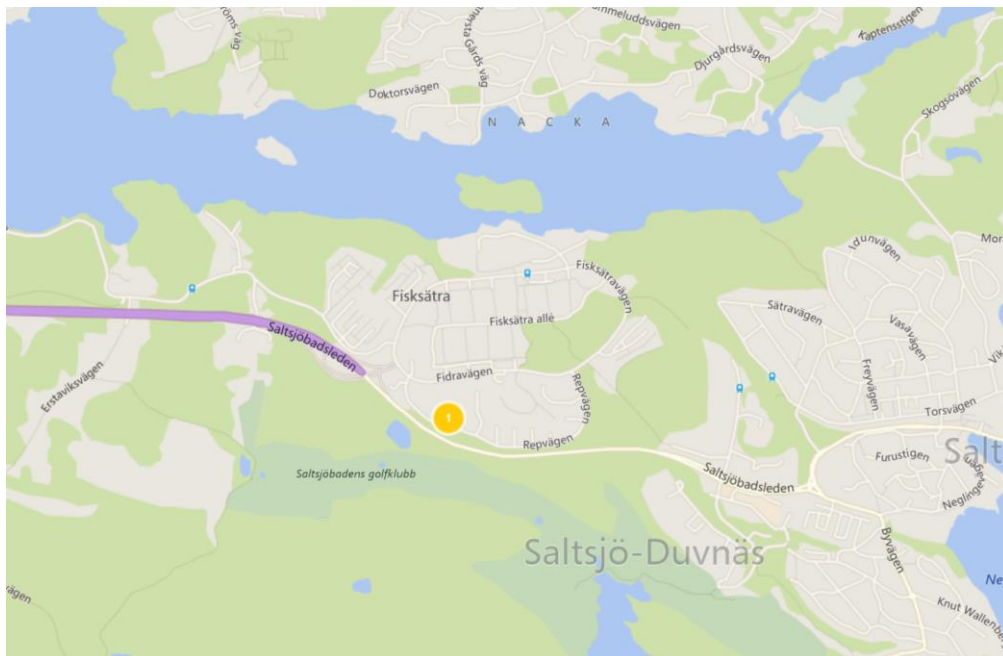
**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Bilaga 1 – Karta





Bilaga 2 – Fotografier





Bilaga 3 – Utdrag FDS



- Spara som pdf

FASTIGHET**NACKA ERSTAVIK 26:21**

Aktualitet FR: 2009-09-21
Objektid: 909a6a45-e08a-90ec-e040-ed8f66444c3f
Nyckel (fnr): 010372980
Län: 01, STOCKHOLM **Kommun:** 82, NACKA **Distrikt:** 212104, NACKA
Övriga noteringar:
 INGÅR I KVARTERET TRIVSELN

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning: A-NACKA ERSTAVIK 26 21 **Omregistreringsdatum:** 1983-06-15 **Akt:** 0182K-RF2709

URSPRUNG

NACKA ERSTAVIK 26:1

AREAL

Totalareal: 7 004 kvm **Varav land:** 7 004 kvm **Varav vatten:** 0 kvm
 0,7004 ha **Varav vatten:** 0 ha

LÄGE, KARTA

Område: 1, Central **N:** 6576726.649 **E:** 685203.726 **Gå till:**
 (RT90: 6576762,26) (RT90: 1639416,666)

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum:	Akt:
Avstyckning	1970-03-19	0182K-5847	Fastighetsreglering	2009-09-21	0182K-2009/84

ANDEL I SAMF.

Inga delagande fastigheter hittades.

ADRESS

Adress: Repvägen 1 **Postnr:** 133 43 **Postort:** Saltsjöbaden **Kommundel:** Nacka

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA
 Kontorsbeteckning: AK82
 Tel: 08-718 8000

PLANER OCH MARKREGLERINGAR**Planer**

DP 468
 Detaljplan
Akt: 0182K-2009/76
Status: Beslut
Beslutsdatum: 2009-05-25
Senaste ändring: --
Laga kraft: 2009-06-25
Genomförande: 2009-06-26 - 2016-06-25
Berörd kommun: NACKA

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet: 2018-11-30
Senaste ändring för fastigheten: 2010-03-05 13:00:00

Inskrivningskontor
 LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING
 Kontorsbeteckning: AI24
 761 80 NORRTÄLJE



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA_ERSTAVIK_26_21_INFOFAST

Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

Akt: T09/38220

LAGFART**NACKA KOMMUN**

Organisationsnr: 212000-0167
Adress: 131 81 NACKA
Akt: 47/304
Inskrivningsdag: 1947-03-05
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 1947-02-28
Andel: 1/1
Not: ÖVR FÅNG 57/497

LAGFART**URBANO BÅTHÖJDEN AB**

Namn på lagfart: BÅTHÖJDEN FASTIGHETS AB
Organisationsnr: 556734-3198
Adress: c/o ICA-HANDLARNAS FÖRBUND
171 93 SOLNA
Akt: 10/8625
Inskrivningsdag: 2010-03-05
Beslut: Beviljad
Fång: Tillskott 2010-02-15
Andel: 1/1

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT

Inskrivningsdag: 2009-09-15 Akt: 09/38219

Akt:

Beslut: Beviljad

Upplåtelsedag: 2009-06-25 Ändamål: BOSTÄDER

Årlig avgäld: SEK 335 000

Avgäldens start: 2010-07-01

Avgäldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2070-07-01 därefter med 40 års perioder.

Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

TIDIGARE INNEHAVARE**RIFLEX VÅRDFASTIGHETER AKTIEBOLAG**

Organisationsnr: 556414-1934
Adress: VALLBYV 20
762 51 RIMBO
Akt: 09/38220
Inskrivningsdag:
Beslut: Beviljad
Fång: Upplåtelse av tomträtt 2009-07-20
Överlåten andel: 1/1

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 1st Summa: 75 000 000

Datapantbrev Företrädesordning 1

Inskr.dag: 2010-02-26

Akt: 10/7590

Belopp: SEK 75 000 000

INSKRIVNINGAR / AVTALS RÄTTIGHETER

Inga inskrivningar/avtalsrättigheter hittades.

ANTECKNING

Inga anteckningar hittades.



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA_ERSTAVIK_26_21_INFOFAST

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 56 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING

Taxeringsenhet:	136985-1 (823 Specialenhet, vårdbyggnad)
Taxeringsår:	2013
Taxeringsvärde i tkr:	0
Tax.enhet avser:	Hel registerfastighet

Taxerad ägare:

556734-3198
Urbano Båthöjden AB
c/o ICA-HANDLARNAS FÖRBUND
171 93 SOLNA
Andel: 1/1
Juridisk form: Övriga aktiebolag

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet 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.

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 föfoganden, 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.