

Värdeutlåtande

Tomträtten till Nacka Tattby 7:2



## Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning _____	3
2. Värderingsobjektet _____	4
3. Marknadsförutsättningar _____	6
4. Värderingsmetodik _____	12
5. Värdering av mark för skoländamål _____	12
6. Bedömning/beräkning av tomträttsavgäld _____	17
7. Slutsatser _____	18

# 1. Uppdragsbeskrivning

## Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av marken till tomträtten Nacka Tattby 7:2.

## Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet av marken av rubricerad fastighet (värdet av byggrätt för förskola) inför avgäldsreglering samt en bedömning av avgäldsräntan och årlig ny avgäld. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss given värdetidpunkt. Se även avsnitt särskilda förutsättningar nedan.

## Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2023-01-12.

## Uppdragsgivare

Värderingsuppdraget har erhållits av Nacka kommun, genom Johanna Haräng.

## Tomträttsinnehavare

Tomträttsinnehavare till tomträtten är brf Ljuskärnsberget 1. Tomträtten är upplåten sedan 1 juli 1974.

## 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.

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.

## Besiktning och värderingsunderlag

Värderingsobjektet har översiktligt besiktigats under januari månad 2023 av Hedvig Mathisson, Svefa.

Följande uppgifter och källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Planhandlingar
- Tomträttsavtal

Utöver ovan har Svefas ortsprisystem (Real Estate) studerats.

## 2. Värderingsobjektet

### Objektstyp och läge

Värderingsobjektet utgörs av marken till tomträtt Nacka Tattby 7:2 vilket är beläget vid Ljuskärrsvägen 3, 4 i Saltsjöbaden. Fastigheten har en tomtareal om 2 516 kvm och är bebyggd med en förskola i ett plan om ca 1 134 kvm.

Närområdet utgörs huvudsakligen av bostäder samt handel och service i Saltsjöbadens centrum vilket är beläget ca 500 meter bort.

Allmänna kommunikationer finns i form av Saltsjöbanan med den närmaste hållplatsen, Tippen, belägen ca 300 meter bort.



Översikt över värderingsobjektet

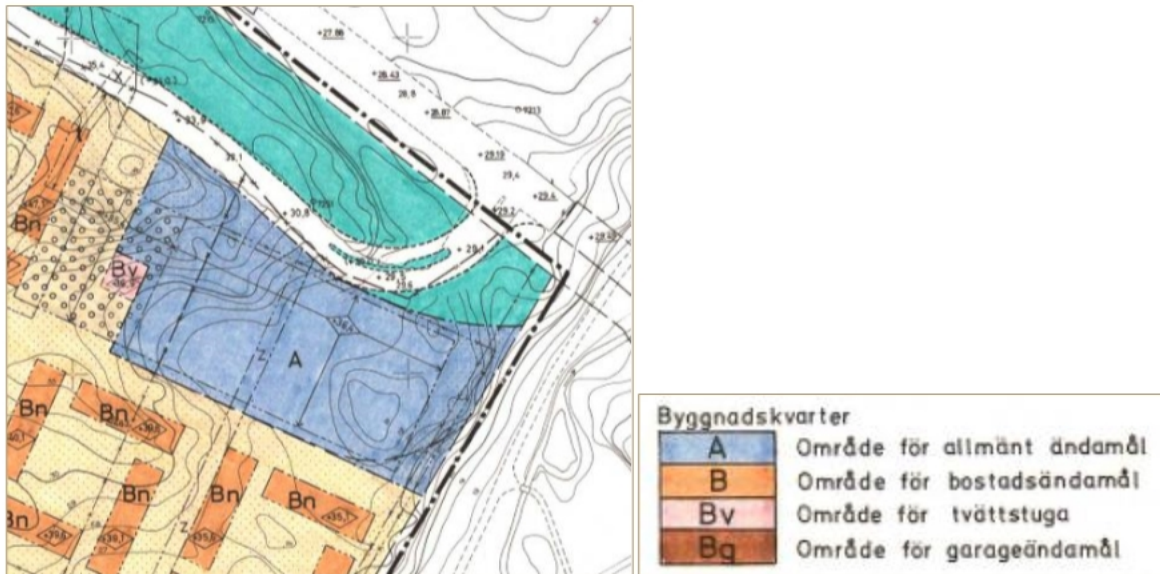
### Rättsliga förhållanden

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

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

### Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av stadsplanen kallad "stadsplan: S 232" vilken vann lagakraft den 31 maj 1972. Planen möjliggör bebyggelse för allmänt ändamål inom värderingsobjektet. Maximal byggnadshöjd över planets nollplan uppgår till 36,4 m.



Del av stadsplan: S 232

## Taxering

Värderingsobjektet har vid den senaste fastighetstaxeringen åsatts typkod 825 (specialenhet, skolbyggnad).

## Tomträtt

### Allmänt

Regler kring tomträtter finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomträtt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Enligt nuvarande regler kan man hävda att tomträttsupplåtelsen i princip är evig.

När tomträttsavgäld skall fastställas säger jordabalkens 13 kapitel att "rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse". Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället.

En tomträttsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsrenta.

### Avgäldsrenta

Avgäldsrentan vid reglering för 10-årig avgäldsperiod är numera 3,0 % enligt Mark- och miljööverdomstolens dom angående Spektern 13 (mål nr F9187-16). Domen vann laga kraft under 2018, då HD beslutade att inte meddela Stockholms stad prövningstillstånd.

### Tillåten användning enligt tomträttsavtalet

Enligt tomträttsavtalet är tillåten användning barnstuga och efter kommunens medgivande annan jämförbar verksamhet. Svefa har inte kännedom om eventuella sidoavtal.

### Nuvarande avgäld

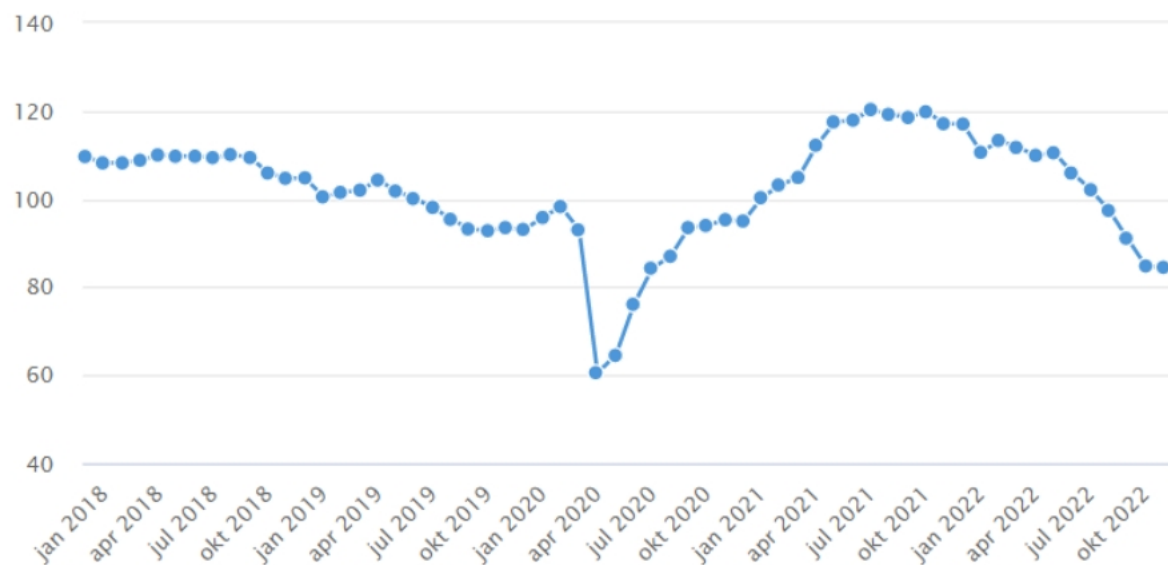
Den årliga avgälden för Nacka Tattby 7:2 har fr o m den 1 juli 2014 utgått med 40 000 kr/år.

## 3. Marknadsförutsättningar

### Allmänt

Efter en tydlig inbromsning i svensk ekonomi i Q1 (-0,8 %) noterades en relativt stark tillväxt i Q2 (+3,8 %), och en svagt positiv utveckling i Q3 (+0,6 %). Konjunkturinstitutets BNP-prognos (dec-22) ligger på 2,7 % för 2022 respektive -1,1 % för 2023. Sverige väntas gå in i lågkonjunktur under 2023, en lågkonjunktur som sannolikt består till 2026.

Konjunkturinstitutets Konjunkturbarometer noterade en svag uppgång i nov-22, men visar fortfarande på tydligt negativa förväntningar på svensk ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen är fortsatt exceptionellt hög; ca 9,5 % sett till de senaste 12 månaderna (KPIF, nov-22). Riksbanken bedömer att inflationen kommer vara fortsatt hög under 2023, och att det krävs en tydligt restriktiv penningpolitik för att motverka att den höga inflationen blir än mer långvarig. I november höjde Riksbanken styrrentan med 75 punkter till 2,5 %, och aviserade att ytterligare 25 – 50 punkter är att vänta i Q1 2023. Utvecklingen är osäker, men inflationen väntas vara fortsatt relativt hög under 2023.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen (till 2030 kommer ca 25 % av befolkningen vara 65+). Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20-64 år väntas endast öka med ca 3 % till 2030, medan antalet 85+ år väntas öka med ca 55 %. De offentliga finanserna är relativt starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg (och teknisk infrastruktur). På sikt är emellertid en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning.

Arbetslösheten för 2022 väntas minska till 6,8 % (7,9 % 2021), men med stor osäkerhet för arbetsmarknadens utveckling under 2023. En tydlig avmattnings i ekonomin väntas medföra en svagare efterfrågan på arbetskraft i Q1 och Q2 (viss "eftersläpning"), och arbetslösheten väntas öka under 2023 och Q1/Q2 2024.

Coronapandemin har påskyndat näringslivets strukturomvandling, och det svenska näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt. Inom flera yrken är det brist på kompetent arbetskraft vilket riskerar att hålla tillbaka den positiva utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk för att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. nödvändiga "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Inom vård/skola/omsorg ökar behovet av arbetskraft p.g.a. den demografiska utvecklingen, men även här är tillgången till kompetent arbetskraft begränsad.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en negativ trend som ökade under coronapandemin och som på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli mer permanent (antalet arbetslösa >24 månader närmar sig 100 000 personer). För att skapa förutsättningar för att långtidsarbetslösa ska kunna komma tillbaka till arbetsmarknaden krävs insatser med fokus på utbildning samt subventionerade anställningar. Utbildning är den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

## Marknadsförutsättningar – Skola / Förskola

### Investeringsmarknaden

Det finns ett fortsatt starkt investeringsintresse för skola/förskola, med ett stort antal investerare – såväl lokala/regionala bolag som nationella, "nischade" aktörer – som efterfrågar stabil avkastning till relativt låg risk (offentligt finansierad verksamhet, stabila hyresgäster, långa hyresavtal, låg vakans-/hyresrisk).

Till stor del är det objektets storlek som styr vilket typ av köpare som är aktuell (mindre objekt => lokala aktörer och "egenanvändare", stora objekt => nationella aktörer och institutionellt kapital).

För "egenanvändare", d.v.s. att fastighetsägaren också bedriver den aktuella verksamheten i fastigheten, är lokalernas anpassning till aktuell/avsedd verksamhet det viktiga, inte driftnetto och direktavkastning (det finns inte någon avsikt att hyra ut lokalerna på den "externa" marknaden).

Direktavkastningskraven har under 10+ år noterat en stadigvarande positiv utveckling, särskilt för nyproduktion och moderna objekt med långa hyresavtal, och särskilt med aktör från offentlig sektor. Marknaden är "konjunktur-oberoende", men med stigande kapitalkostnader följer stigande direktavkastningskrav. Den låga transaktionsaktiviteten i Q3/Q4 medför att det är svårt att säkerställa den aktuella utvecklingen, men det finns en samsyn hos marknadens aktörer om högre direktavkastningskrav (+25 – 100 punkter jämfört med Q1 beroende på marknad, skick/standard, hyresavtal, operatör, lokalernas "ändamålsenlighet" för aktuell verksamhet, m.m.)

Geografiskt läge är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att det finns ett intresse även för objekt utanför storstads-/regionstadsmarknader (förutsatt ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för långsiktig efterfrågan). Mikroläge – som närhet till kommunikationer och natur/rekreation – kan vara av stor betydelse. Lokaler för kök/matsal och idrott ses som ett plus.

En "fristående" skola/förskola bedöms som mer attraktivt än lokaler som är "integrerade" i flerbostadshus, särskilt för fastigheter med stora lek-/gårdsytor vilket även möjliggör vidareutveckling av befintlig verksamhet.

Med privat operatör ses det som motiverat med ett något högre direktavkastningskrav jämfört med om verksamheten drivs i offentlig regi. Förutsatt en operatör med stabil ekonomi och mångårig erfarenhet är differensen i huvudsak symbolisk då det är offentligt finansierad verksamhet som ligger bakom underliggande kassaflöde.

Det finns ett stort behov av nyproduktion samt modernisering av befintligt bestånd för att säkerställa långsiktigt ändamålsenliga lokaler. Marknaden väntas bli mer polariserad framöver vad gäller marknadsförutsättningar för kvalitativa respektive mindre kvalitativa fastigheter, vilket då i huvudsak avser fastighetens "funktionalitet" för aktuell verksamhet samt utgående hyresavtal.

Det finns en politisk risk med vård/skola/omsorg, särskilt beaktat en marknad med allt fler fastighetsägare/operatörer från privat sektor. Det ses inte som orimligt att det på sikt öppnas upp för fastighetsskatt, vinstbegränsningar, differentierad skolpeng eller andra politiska initiativ som kan vara svårt för investerare att hantera. En ökad osäkerhet kring marknadens spelregler kan medföra stigande direktavkastningskrav, men för närvarande finns det inte (såvitt känt) några konkreta politiska initiativ som bedöms påverka investeringsmarknaden.

#### Hyresmarknaden

Lokalhyresmarknaden är relativt begränsad med en stor andel egenanvändare och lokaler som inte hyrs ut på den "externa" marknaden (kommunal fastighetsägaren/operatör). Eventuella hyresavtal är då ofta s.k. internhyresavtal där hyran inte nödvändigtvis är satt utifrån marknadsmässiga villkor.

Marknadsmässiga hyror varierar inom ett stort intervall beroende på lokalernas "funktionalitet", aktuellt hyresavtal (t.ex. vad gäller ansvars-/kostnadsfördelning), m.m.

Marknaden är relativt "konjunktur-oberoende", och marknadshyresutvecklingen bedöms inte vara lika volatil som för kommersiella lokaler (inte lika tydliga upp-/nedgångar, och marknadshyran är inte lika tydligt kopplat till inflationen).

Hyran är till viss del beroende av skolpengen (=kommunalt reglerat bidrag som utgör ekonomisk ersättning för elever som valt friskola, och syftar till att det ska råda lika ekonomiska villkor mellan kommunala och fristående skolor/förskolor). Skolpengen omfattar ersättning för kostnader som är kopplade till den löpande driften av utbildningsverksamheten, bl.a. lokalhyra och driftskostnader, och "utjämnar" därmed till viss del skillnader i betalningsförmåga mellan olika lokala/regionala delmarknader.

Tomtstorlek är en viktig faktor då det finns krav på "friyta"; att tomten ska inrymma möjlighet till fysisk/ pedagogisk aktivitet. Vidare medför en stor tomt ett mervärde då det möjliggör för vidareutveckling.

Ett centralt läge är inte nödvändigtvis att föredra, ett mer "lantligt" läge kan t.o.m. vara positivt då det medför närhet till natur, lek/idrott, enklare parkering o.d. Närhet till allmänna kommunikationer är av stor vikt, särskilt för mellan-/högstadieskolor och gymnasieskolor.

Långsiktig efterfrågan, och därmed långsiktig hyres-/vakansrisk, styrs av den demografiska utvecklingen.

Nyproduktion sker först efter att hyresavtal tecknats med operatör, vanligen på 15 – 20 år. Beaktat erforderliga verksamhetsspecifika investeringar är det vid nyproduktion i praktiken ett krav med 15 – 20-årsavtal, även vid produktionskostnadsbaserad hyra.



Hyresgästen har ett långsiktigt perspektiv, och det finns vanligen en förväntan om att hyresavtalet förlängs förutsatt att lokalerna är fortsatt ändamålsenliga för aktuell verksamhet (eller åtminstone att lokalerna relativt enkelt kan moderniseras utan att det medför stora problem för verksamheten).

Den långsiktiga vakans-/hyresrisken bedöms som låg, men marknaden väntas bli mer polariserad vad gäller marknadsförutsättningar för kvalitativa respektive mindre kvalitativa fastigheter. Det kan krävas stora investeringar för att modernisera befintligt bestånd och säkerställa lokalernas långsiktiga funktionalitet.

## Kommunfakta - Nacka

### Befolkning

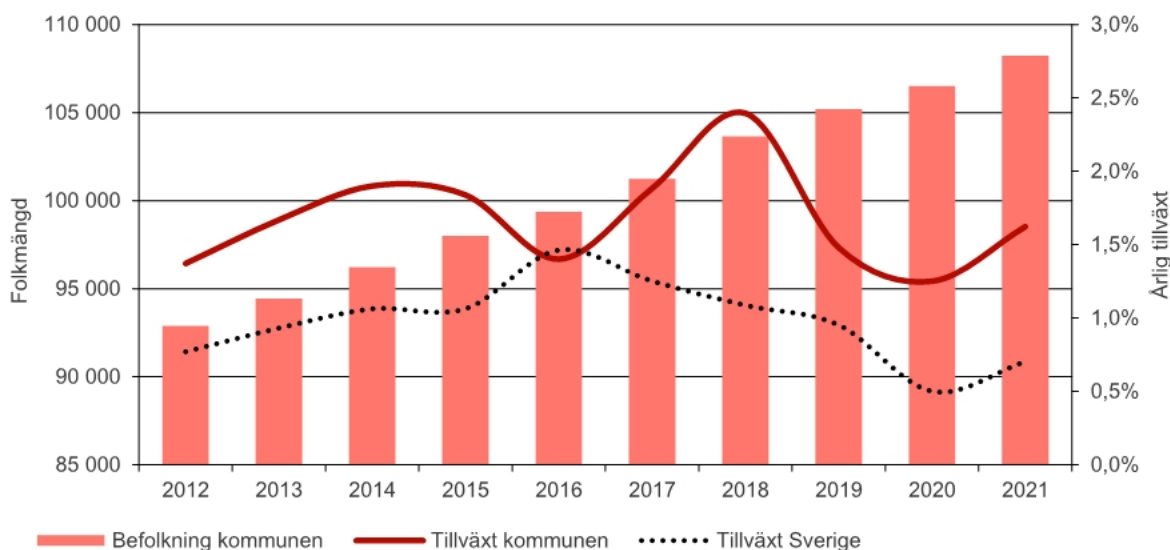
Befolkningen i Nacka uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 108 234 invånare, en ökning med 1,6% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Nacka	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning kommunen	92 873	94 423	96 217	97 986	99 359	101 231	103 656	105 189	106 505	108 234
Befolkning 20-64 år	53 283	54 013	54 787	55 629	56 181	57 087	58 681	59 365	60 129	60 870
Tillväxt kommunen	1,4%	1,7%	1,9%	1,8%	1,4%	1,9%	2,4%	1,5%	1,3%	1,6%
Tillväxt 20-64 år	1,1%	1,4%	1,4%	1,5%	1,0%	1,6%	2,8%	1,2%	1,3%	1,2%
Tillväxt Sverige	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%

Flyttnettot under 2021 var +1 032 invånare inom kommunen.

Källa: SCB

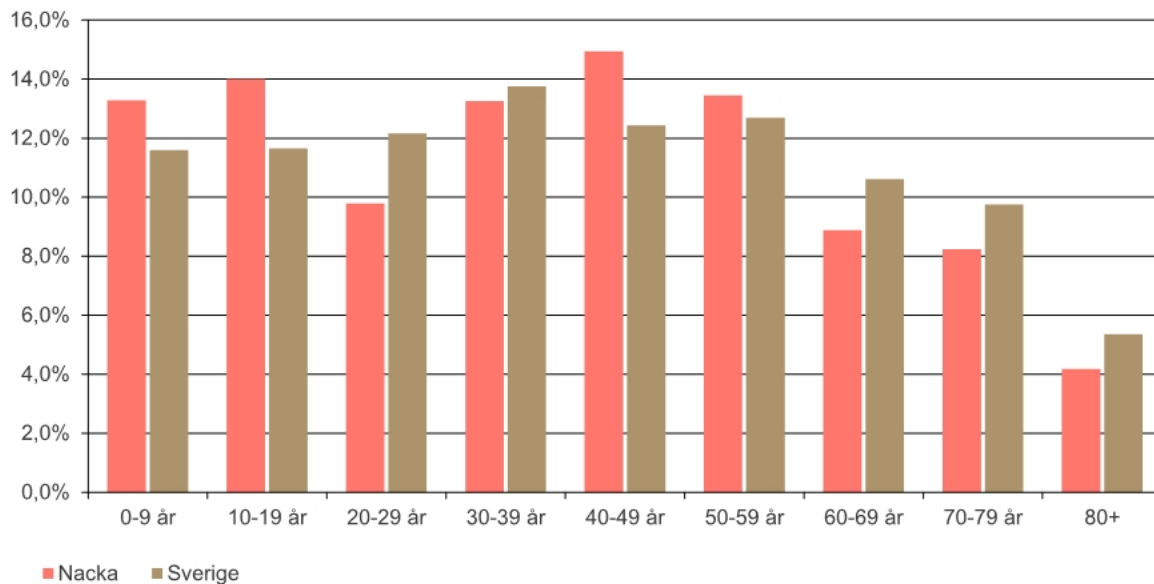
### Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är mellan 0–9 år, 10–19 år, 40–49 år samt 50–59 år är högre än riket i övrigt, medan andelen av de äldre ålderskategorierna är betydligt lägre.

## Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Nacka är generellt högre än för riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag från ålderskategorin 20–24 år.

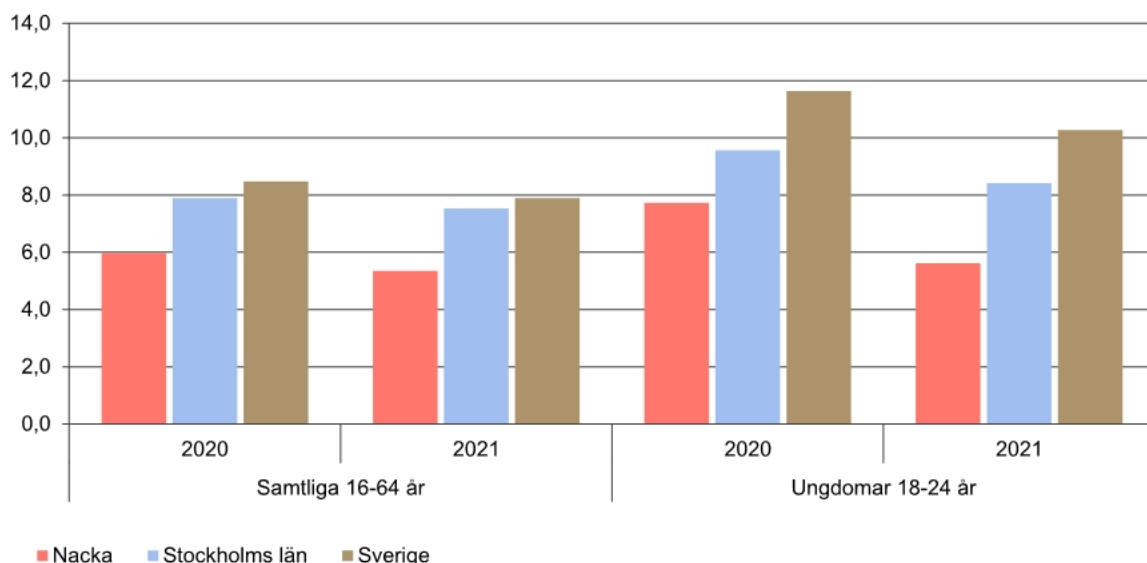
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	142,1	147,0	155,8
25-29 år	271,1	277,8	258,4
30-44 år	475,7	411,9	360,1
45-64 år	595,5	493,0	420,9
65+ år	343,2	315,4	270,9
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>451,8</b>	<b>386,4</b>	<b>332,1</b>

Källa: SCB

## Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2021 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Nacka till 5,4 % vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 7,5 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9 %.

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

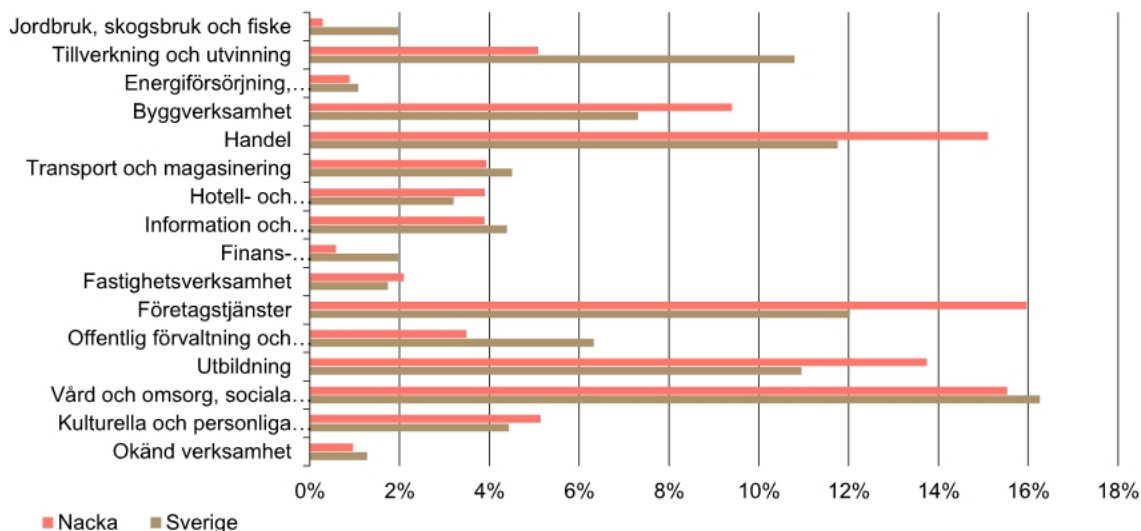


Källa: Arbetsförmedlingen

### Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på företagstjänster, vård och omsorg, handel samt utbildning.

### Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Nacka på plats 43 i rankingen för 2021, en förbättring med 33 platser jämfört med föregående år.

## Objektets marknadsförutsättningar

Betraktat som mark för förskoleändamål bedöms värderingsobjektet ha ett attraktivt läge med hänsyn till dess centrala läge inom Saltsjöbaden med närhet till såväl handel som allmänna kommunikationer.

## 4. Värderingsmetodik

### Värderingsmetoder

Värdering av denna typ av fastigheter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc.

Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om prispåverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köparens överväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet i normala fall.

I denna värdebedömning av byggrätt för förskoleändamål bedöms dock en exploateringskalkyl vara behäftad med för stor osäkerhet för att tillämpas.

## 5. Värdering av mark för skoländamål

### Ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för skoländamål inom Storstockholm bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive VA-anslutning och inklusive gatukostnader utanför kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i ovanstående material alternativt kommenterat särskilt. Köpare är i största utsträckning bygg- och exploateringsföretag samt bostadsbolag.

ID	Kommun & Område	Areal	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
69739	Järfälla, Barkarbystaden, etapp III		Riksbyggen och Storstaden / Järfälla kommun	maj-22	Pris för förksola och skola inom kvarter 10 och 13, Barkarbystaden etapp III	-	3 000	
70009	Ekerö, Ekebyhov	27 097	Nystad Ekerö Skolfastigheter AB / Ekerö kommun	feb-22	Köp av hel fastighet i syfte att riva delar av befintlig bebyggelse för uppförande av ny grundskola	10 300	2 705	1 028
67522	Österåker, Hagby Ång och Kulle		Micke & Myran AB / Österåker kommun	nov-21	Planförslaget Hagby Ång o Kullar etapp 2 möjliggör skolbebyggelse för ca 150 elever.	-	3 850	

62715	Täby, Täby		Skanska / Täby kommun	okt-21	Direkt markanvisning för att kunna reglera kommande tomträtsavtal	-	3 500	
68157	Järfälla, Tallbohov	2 869	Gröna skolfastigheter med Tyréns / Järfälla kommun	aug-21	Markanvisningstävling för förskola om 120 barn och 1 500 kvm/BTA	1 500	6 500	3 398
68162	Sollentuna, Väsjön		Fondamentor Skolfastigheter AB / Sollentuna kommun	aug-21	Markanvisningstävling för uppförande av förskola på tomträtt. Utifrån en avgäldsränta om 3 % uppgår byggrättsvärdet till 6 130 kr/kvm BTA.	-	184	
64218	Österåker, Åkersberga		Nystads stadsutveckling AB / Armada kommunfastigheter AB	jun-21	Ev tillkommande tilläggsköpeskilling för utveckling av skolfastighet	-	3 125	
59934	Stockholm, Liljeholmen		Alm Equity och Brabo Stockholm AB / Stockholm stad	maj-21	Byggrätter för förskola/lokal inom bostads kvarter	-	5 500	
59963	Solna, Järva		Nordr Sverige AB / Solna stad	maj-21	Nordr ska riva befintliga byggnader och uppföra samt förhyra förskola inom Hagalund 4:10	-	120	
59650	Haninge, Jordbro		SBB / Haninge kommun	mar-21	Markanvisning gällande mark för förskola inom etapp 3 av jordbro centrum	-	2 750	
59616	Norrtälje, Vigelsjö	7 373	Sehlhall fastigheter / Norrtälje kommun	dec-20	Marköverlåtelse om ca 1 125 kvm ljus BTA förskola.	1 125	4 444	678
59522	Österåker, Svinninge	3 116	Fondamentor AB / Österåkers kommun	dec-20	Direkt markanvisningsavtal mellan Österåkers kommun och Fundamentor AB. Priset för skolbyggrätten är satt till 3000 kr/kvm BTA motsvarande ca 674 kr/kvm TA.	700	3 000	674
59647	Huddinge, Kungens kurva		Kungens Kurva AB / Huddinge kommun	aug-20	Byggrätt för ca 37 750 kvm ljus BTA för bostäder, handel, skola etc. Köpeskillingen inkluderar medfinansiering av Spärväg syd.	-	3 250	
59407	Huddinge, Mellansjö/Svartvik		Hoivatilä AB / Huddinge kommun	apr-20	Dp för en skolbyggrätt om ca 1 000 kvm BTA, inrymmande 7 avdelningar.	1 000	3 800	
59333	Täby, Ella gård		Actus Täby AB / Täby kommun	jan-20	Försäljning av mark för skoländamål till befintlig arrendator.	430	3 256	
70740	Stockholm, Östberga		Bonava Sverige AB / Stockholms stad	nov-20	Markanvisning avseende en skola med 6 avdelningar.	-	4 500	
70738	Stockholm, Norra Djurgårdsstaden		Kärnhem Bostadsproduktion AB / Stockholms stad	dec-20	Tomträtsupplåtelse för föreskolelokaler.	-	10 200	
59624	Stockholm, Slakshusområdet		Atrium Ljungberg / Stockholms kommun	jan-20	Markanvisning inom mellersta delen av slakshusområdet.	-	9 000	

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av några relevanta jämförelseobjekt:

[70009, Ekerö, Tappström, februari 2022]

I februari månad 2022 lagfördes ett köp där Ekerö kommun sålde fastigheten Ekebyhov 1:391 för 27 857 000 kr motsvarande ca 2 700 kr/kvm BTA eller 1 028 kr/kvm TA. Utöver erlagd köpeskilling skall köparen dels betala rivning av befintliga skolbyggnader om ca 6 000 000 kr, dels finansiera byggnation av skyddsrum om ca 2 000 mkr, dels vidare betala 2 000 mkr som delfinansiering av samutnyttjande av p-platser inom fastigheten.



[59934, Stockholm, Liljeholmen, maj 2021]

Under 2014 markanvisades ALM Equity 130 st bostadsrätter, Brabo Stockholm AB 50 st. bostadsrätter. Berörda fastigheter är delar av Liljeholmen 1:1 och Skärsliparen 2. Vid markanvisningen beslutades att ALM och Brabo ska förvärva marken för 13 000 kr/kvm ljus BTA för bostadslägenheter och 4 500 kr/kvm lokaler/förskola. Planarbete har pågått sedan november 2020. Anledningen till att planstart dröjde var behovet av en utredning av samhällsrisk för ett större område längs med vägsträckan Södertäljevägen/Essingeleden. Sammanfattningsvis visar resultaten från genomförda analyser att staden har goda möjligheter att undvika oacceptabelt höga risknivåer. Mot bakgrund av den tid som gått sedan det ursprungliga avtalet tecknades har en ny prisförhandling genomförts. Inom planområdet (visas i röd markering nedan) ska totalt 300 – 350 bostäder inrymmas. En markanvisning gällande 130 hyreslägenheter till Byggvesta inom planområdet genomfördes under samma tillfälle som ALM Equity och Brabo blev tilldelade marken 2014. Parterna är nu överens om att ALM och Brabo efter fastighetsbildning ska förvärva marken för 22 250 kr/kvm ljus BTA och 5 500 kr/kvm för lokaler/förskola.



[62715, Täby, oktober 2021]

Fastigheten Kronhjorten 1 ägs av Täby kommun och är bebyggd med en skola som hyrs ut till Byängsskolan AB. Skollokalerna inom fastigheten är ålderstigna och behöver rivas eller genomgå omfattande renoveringar. Skollokalerna har idag en kapacitet om ca 790 elever, varav ca 270 elever inryms i en paviljong med tidsbegränsat bygglov. Det tidsbegränsade bygglovet går ut den 31 juli 2023 och då minskar skolans kapacitet med

270 elevplatser. Genom att Byängsskolans verksamhet flyttar till nya lokaler (inom Smaragden 1) inom Täby park tomställs lokalerna inom fastigheten Kronhjorten 1. Detta möjliggör för att en ny skola kan byggas på platsen med start tidigast hösten 2024. Fastigheten Kronhjorten 1 är planlagd för skola i detaljplan från år 2011 och bedöms kunna inrymma en ny skolbyggnad för ca 900 elever om nuvarande byggnader rivs. Skanska har tecknat markanvisningsavtal för att kunna reglera principerna i det kommande tomträtsavtalet, exempelvis parternas åtaganden och ansvarsfördelning för exempelvis rivning, hantering av skyddsrum, markföroreningar och skolbyggnation. Tomträtsavgälden har beräknats utifrån ett markvärde om 3 500 kr/kvm BTA. En avgäldsrenta om 3 % används vid fastställande av tomträtsavgälden. Vid fastställandes har även hänsyn tagits till att kommande rivningskostnader bärs av Skanska. En yta om 8 500 kvm BTA samt reduktion för rivningskostnaden skulle innebära en årlig tomträtsavgäld om 392 500 kr den första avgäldsperioden.



[68157, Järfälla, Tallbohov, augusti 2021]

Under 2021 bjöd Järfälla kommun in exploatörer till en markanvisningstävling för en förskola om 120 platser inom detaljplanen för Tallbohov i fastigheten Jakobsberg 18:36. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Snapphanevägen vid infarten till det nya området som till stor del präglas av grönska och naturområden. Markytan för området uppgår till 2 870 kvm och prisnivån för buden ska baseras på 1 500 kvm BTA. Utvärderingskriterierna för tävlingen baserades del på förskoleverksamheten (antal platser, tidsplan och gårdsmiljö), gestaltning och pris per kvm BTA. Ingen viktning mellan kriterierna görs. Företaget som vann markanvisningen var Gröna skolfastigheter med Tyréns och angivet pris för marken var 6 500 kr/kvm BTA dock uppgår deras tävlingsförslag endast till 1 250 kvm BTA för 120 barn vilket motsvarar ca 10,4 kvm BTA per barn. På marken avses uppföras en huvudbyggnad i två plan. Friytan uppgår till 1 950 kvm vilket motsvarar en gårdsyta på 16,25 kvm per barn. Totalt inkom 9 anbud. Det lägsta budet var på 3 315 kr/kvm BTA men fyra anbud var över 6 000 kr/kvm BTA. Värdebidraget bedöms utifrån anbudstiden till augusti 2021.



### Resultat direkt ortsprismetod

Osäkerheten kring marknadsutvecklingen framöver (såsom prognos kring fortsatt ränteutveckling, tillväxt, marknadstro med flera.) bedöms fortsatt vara hög under inledningen av 2023. Vidare ger oroligheterna i omvärlden i kombination med stora kostnadsökningar tillsammans mer eller mindre stora effekter på byggrättsmarknaden beroende på dess utveckling samt ändamål.

Gällande intresset för byggrätter för skoländamål kan det ur ett historiskt perspektiv konstateras att investerare normalt sett skiftar preferenser för tillgångsslag och i allt högre grad väljer att göra "trygga" placeringar i osäkra tider. Det har tidigare inneburit en tydlig prisuppgång för särskilt byggrätter för samhällsfastigheter när de generella marknadsförutsättningarna för bostadsbyggandet sviktat. Under rådande omständigheter bedöms dock denna prisuppgång dämpas av de ökade entreprenadkostnaderna och till viss del även de kommande räntehöjningarna vilket ger ett mindre utrymme i projektkalkylen för att betala för marken.

Underlaget för bedömning av marknadsvärdet för förskoleändamål är något begränsat och omfattar därför jämförelseobjekt inom ett relativt stort geografiskt område. De noteringar som erhållits under senare tid pekar på en prisnivå avseende byggrätter för skoländamål inom det huvudsakligen intervallet ca 3 000 – 6 500 kr/kvm BTA. Ett antal markanvisningar/köp inom stadsutvecklingsområden i centrala Stockholm pekar på betydligt högre nivåer uppåt 9 000 – 10 500 kr/kvm BTA.

Ett antal av jämförelseobjekten avser lokaler för skoländamål i bottenplan i flerbostadshus och bedöms generera ett högre byggrättsvärde då det i många fall avser en enklare byggnation med mer effektiv nyttjande av ytor till skillnad från storskaliga skolanläggningar med skolgård och idrottshallar.

Vidare bör man ha i åtanke att säljaren inte nödvändigtvis har ett "vinstmaximerande" syfte vid försäljningen av tomtmark för skola/förskola (t.ex. då säljaren är en kommun och etablering av skola/förskola kan ses som en nödvändighet för att möjliggöra övrig exploatering inom området). Bland annat jämförelseobjektet nr. 69739 utgör troligen fasta prisnivåer för etablering inom utvecklingsområden i Barkarbystaden, initierade av kommunen. Dessa prisnivåer kan därför ej klassas som marknadsmässiga på en konkurrensutsatt marknad.

Hyresnivån för förskole/skollokaler bedöms generellt ha varit relativt konstant under en period. De lägre avkastningskraven som medfört högre totalvärden för bebyggda skolfastigheter på senare år har tidigare gett ökade värden för byggrätter för motsvarande ändamål. Ökade produktionskostnader under motsvarande period dämpar till viss del utvecklingen av markpriserna. Därtill bedöms den senaste tidens marknadsutveckling med högre finansieringskostnader och fortsatt höga produktionskostnader ytterligare påverka och något minska betalningsviljan för byggrätter för skoländamål framöver.

Gällande värderingsobjektet bedöms dess läge som attraktivt och är i första hand att jämföra med jämförelseobjekt i utkanten av centrala Stockholm.

Med ledning av ovan bedöms värdet av byggrätten för förskoleändamål inom värderingsobjektet, utifrån ortsprismetoden vara att söka inom den övre delen av noterat ortsprisintervall.

Slutligen bedöms byggrättsvärdet för förskoleändamål inom värderingsobjektet förutsatt äganderätt till **ca 4 000 – 5 000 kr/kvm BTA ovan mark**. Utifrån en byggrätt om ca 1 134 kvm fås ett totalvärde om ca 5 000 000 kr motsvarande **ca 2 000 kr/kvm TA**.



## 6. Bedömning/beräkning av tomträttsavgäld

### Allmänt

Regler kring tomträtter finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomträtt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Enligt nuvarande regler kan man hävda att tomträttsupplåtelsen i princip är evig.

När tomträttsavgäld skall fastställas anger jordabalkens 13 kapitel att "rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse". Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället.

En tomträttsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsrenta.

### Avgäldsrenta

Avgäldsrentan vid reglering och 10-årig period är numera 3,0 % enligt Mark- och miljööverdomstolens dom angående Spektern 13 (mål nr F9187-16). Domen vann laga kraft under 2018, då HD beslutade att inte meddela Stockholms stad prövningstillstånd.

### Beräkning av avgäld

Som framgått ovan beräknas avgälden för en 10-årig avgäldsperiod utifrån en avgäldsrent om 3,00 procent vilket multipliceras med bedömt markvärde. För värderingsobjektet har markvärdet bedömts uppgå till ca 5 000 000 kr, motsvarande ca 2 000 kr/kvm TA. Detta ger en årlig tomträttsavgäld om avrundat till ca 150 000 kr, motsvarande ca 60 kr/kvm TA.

## 7. Slutsatser

### Resultat

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde **såsom byggrättsvärde för förskoleändamål** inom fastigheten Nacka Tattby 7:2 vid värdetidpunkten 2023-01-12 till:

5 000 000 kronor

Årlig tomträttsavgäld

150 000 kronor

#### Nyckeltal

Markvärde per kvadratmeter TA: 2 000 kr

Avgäld per kvadratmeter TA: 60 kr

Stockholm 2023-01-12



Hedvig Mathisson  
Civilingenjör  
Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare



Jimmie Nordensky  
Civilingenjör  
Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

Bilaga 1	Bilder
Bilaga 2	Fastighetsdatautdrag
Bilaga 3	Allmänna villkor för värdeutlåtandet





FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
NACKA TATTBY 7:2 Nyckel: 010385383 UUID: 909a6a46-10fb-90ec-e040-ed8f66444c3f Fastigheten är upplåten med tomträtt. Anmärkning: INGÅR I KVARTERET TRAPETSEN Distrikt: Saltsjöbaden Nr: 212103	2021-02-23	2013-08-29 13:00	2022-12-21

ADRESS
<b>Adress</b> Ljuskärrsvägen 3, 4 133 31 Saltsjöbaden

LÄGE, KARTA		
<b>Område</b> 1	<b>N (SWEREF 99 TM)</b> 6576198.7	<b>E (SWEREF 99 TM)</b> 686437.3
Anmärkning: STATISTIKOMRÅDE:322801		

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	2 516 kvm	2 516 kvm	0 kvm

LAGFART				
<b>Ägare</b> 212000-0167 NACKA KOMMUN GRANITVÄGEN 19 131 40 NACKA Köp: 1972-06-19 Andel: 1/1 Ingen köpeskillning redovisad.	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1974-11-27	<b>Akt</b> 74/2515	

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE				
<b>Upplåtelsedag</b> 1974-07-01	<b>Inskrivningsdag</b> 1974-12-11	<b>Akt</b> 74/2597		
<b>Ändamål</b> BARNSTUGA	<b>Avgäld</b> 40 000 SEK			
<b>Avgäldsperiod</b> 10 år	<b>Perioddatum från</b> 1974-07-01			
<b>Tidigaste uppsägningsdatum</b> 2034-07-01	<b>Efterföljande uppsägningsperiod</b> 40 år	<b>Inskränkningar</b> Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas		
Anmärkning: NY AVGÄLD 93/24972, NY AVGÄLD 03/29499, NY AVGÄLD 13/29939 Nytt beslut:				

TOMTRÄTTSINNEHAV				
<b>Ägare</b> 714000-2465 BRF LJUSKÄRRSBERGET 1 LJUSKÄRRSV 5, NB 133 31 SALTSJÖBADEN Upplåtelse av tomträtt: 1974-06-16 Anmärkning: IDnummerkompletterat Akt: 13/30031	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1974-12-11	<b>Akt</b> 74/2597	

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

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 895 000 SEK				
<b>Nr</b>	<b>Information</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	Skriftligt pantbrev Innehavare: STOCKHOLMS LÄNS STADSHYP FÖR BOX 3237 10364 STOCKHOLM	708 000 SEK	1974-12-11	74/12595 74/12597
2	Skriftligt pantbrev	187 000 SEK	1974-12-11	74/12596

RÄTTIGHETER				
<b>Ändamål</b> PARKERING UNDERHÅLLS	<b>Rättsförhållande</b> Last	<b>Rättighetstyp</b> Officialservitut	<b>Datum</b>	<b>Akt</b> 0182K-18/1973.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR			
<b>Planer</b> Stadsplan: S 232	<b>Datum</b> 1972-05-31	<b>Akt</b> 0182K-9/1972	
Senast ajourföring: 1985-05-24 Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			

TAXERINGSINFORMATON	
<b>Taxeringsenhet</b>	<b>Taxeringsår</b>

**TAXERINGINFORMATON**

SPECIALENHET, SKOLBYGGNAD (825) 108258-1 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
<b>Taxvärde</b>			<b>Areal</b> 2516 kvm
<b>Taxerad ägare</b> 714000-2465 BRF LJUSKÄRRSBERGET 1 LJUSKÄRRSV 5, NB 133 31 SALTSJÖBADEN	<b>Andel</b> 1/1	<b>Ägartyp</b> Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	<b>Juridisk form</b> Bostadsrättsföreningar

**ATGÄRDER**

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Fastighetsreglering	1973-07-26	0182K-18/1973
Särskild gränsutmärkning	2017-01-24	0182K-2016/127

**TIDIGARE BETECKNING**

<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
A-SALTSJÖBADEN STG 959BR	1978-09-01	
A-NACKA TATTBY 7:2	1983-06-15	0182K- RF2709

**URSPRUNG**

NACKA TATTBY 2:6







Källa: Lantmäteriet



# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec 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.
- 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

