



Värde-
utlåtande



**Värdering av blivande kvartersmark för bostadsändamål inom
nuvarande Järila Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.),
Nacka kommun**

Ordernummer: 160 748
Byggrätter inom nuvarande Järla Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av blivande byggrätter inom Järla Stationsområde, Nacka Sicklaön 40:11 m.fl. del av.

1.2 Uppdragsgivare

Värderingsuppdraget har erhållits av:
Alm Equity, genom Emma Embretsen.

1.3 Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet för blivande byggrätter inom fastigheten för del av beslutsunderlag inför markanvisning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden.

1.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är december månad 2016.

1.5 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.

1.6 Grundförutsättningar i värdeutlåtandet

- Det bedömda värdet såsom planlagd mark förutsätter att kostnader utom kvartersmark är erlagda och såldes inte kommer att belasta köparen av marken. (ingår även normalt i jämförelseköpen)
- Anslutningsavgifter för VA ingår inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen).
- Parkeringslösning (markparkering eller garage under mark) beaktas i värdebedömningen.

Ordernummer: 160 748

Byggrätter inom nuvarande Järila Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

1.7 Särskilda förutsättningar

I enlighet med uppdragsgivarens önskemål värderas eventuella blivande byggrätter för bostäder och lokaler inom värderingsobjektet utifrån den teoretiska förutsättningen att detaljplaner antagits och vunnit laga kraft. I dagsläget saknas dock laga kraftvunna detaljplaner för den i värderingen avsedda bebyggelsen.

I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

I värderingen förutsätts även att det inte finnas belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.

I värdebedömningen förutsätts att parkering huvudsakligen löses med underjordsgarage.

I värdebedömningen tas inte hänsyn till eventuella extraordinära grundläggningskostnader eller alla projektspecifika omständigheter som kan vara fördyrande. Uppdragsgivaren har identifierat ett antal specifika omständigheter som ej beaktats särskilt i denna värdebedömning. Olika speciella och ibland fördyrande omständigheter bedöms dock även förekomma inom några av köpen i jämförelsematerialet. I värdebedömningen har en mer allmän bedömning gjorts där mikroläget sannolikt innebär positiva effekter på intäktssidan och samtidigt även sannolikt innebär en något fördyrande teknisk lösning och utformning.

De projektspecifika förutsättningarna som uppdragsgivaren gör gällande är följande:

- *Samordning med SL (tidsförluster, svårt att optimera byggrätten samt framtida belastningar på fastigheten),*
- *Hantering av buller från både Järilabron och Värmdövägen.*
- *Svårigheter att inrymma parkering inom fastigheten så att den uppfyller kommunens p-tal.*
- *Samordning i samband med kommuns arbete att bredda Järilaleden.*
- *Kraftig höjdskillnad och stora sprängningsarbeten.*

Del av den blivande bebyggelsen kan komma att upplåtas till SL via officialservitut. Detta har ej beaktats i värdebedömningen. Vidare förutsätts berättigad ersättning utgå för minskad byggrätt och kostnader hänförliga till grundläggning och uppförande av anläggning som skall upplåtas till SL i samband med att servitutet skall upprättas.

Det bedömda värdet förutsätter att det tillkommer kostnader för medfinansiering av tunnelbana motsvarande ca 800 kr/kvm ljus BTA.

1.8 Besiktning och värderingsunderlag

Värderingsobjektet har översiktligt besiktigats av Jimmie Nordensky NAI Svefa november 2015.

Följande offentliga källor har använts:

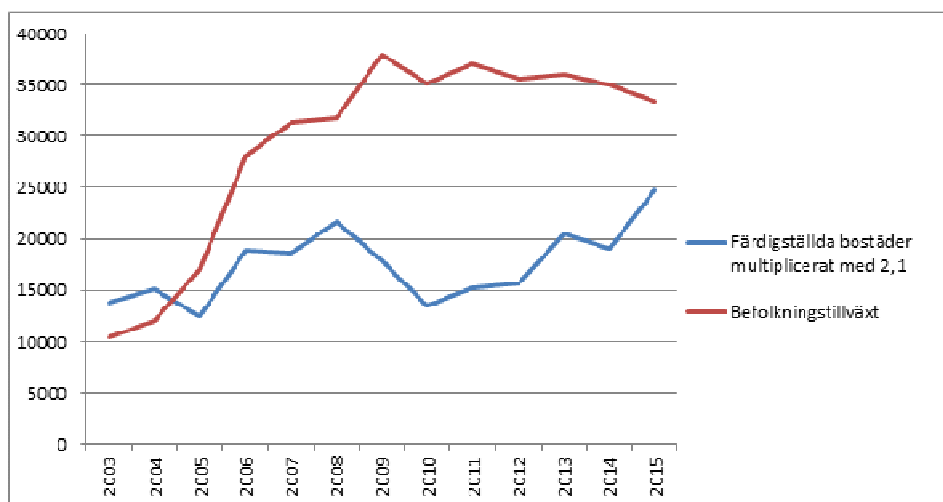
- Fastighetsregistret
- Fastighetstaxeringsregistret
- Kommunala planhandlingar

3 Exploateringsförutsättningar

3.1 Allmänna exploateringsförutsättningar bostäder

Under de senaste åren har Stockholms län vuxit med över 30 000 invånare per år motsvarande ca 15 000 nya hushåll. Prognosen fram till år 2030 kalkylerar med en fortsatt årlig befolkningstillväxt i samma storleksordning. Bostadsproduktionen har inte mött efterfrågan på ett antal år vilket resulterat i en stor ackumulerad efterfrågan.

Diagrammet nedan föreställer befolkningstillväxten och antalet färdigställda bostäder, multiplicerat med 2,1 i Stockholms län. Anledningen till att de färdigställda bostäderna multipliceras med 2,1 beror på att det i genomsnitt bor ca 2,1 personer i varje bostad. Diagrammet illustrerar därmed det stora underskottet av bostäder de senaste åren i Stockholms län. Den stora inflyttningen till Stockholmsregionen och bristen på mark i innerstaden ökar därmed trycket på kranskommunerna att producera bostäder för regionens stora tillskott av invånare. Detta leder till att kommunerna inom Stockholms län framöver bedöms kunna planera utefter en stark efterfrågan på bostäder



Diagrammet illustrerar underskottet av bostäder i Stockholms län

3.2 Exploateringsförutsättningar

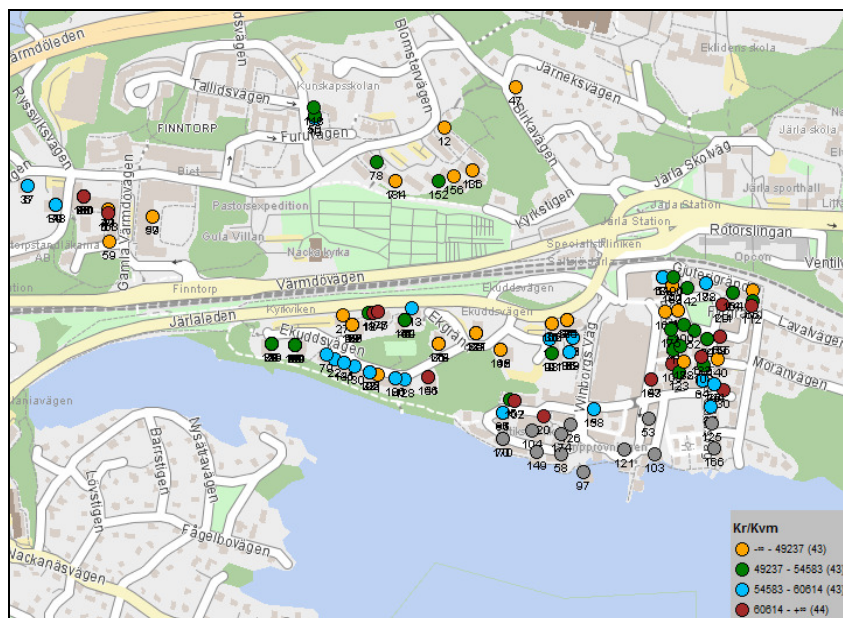
LÄGESFAKTORER MIKROLÄGE

+ Stort utvecklingsområde, inklusive utbyggnad av tunnelbana.

3.3 Intäktsbedömning – bostadsrätter

FLERBOSTADSHUSMARKNADEN I NÄROMRÅDET

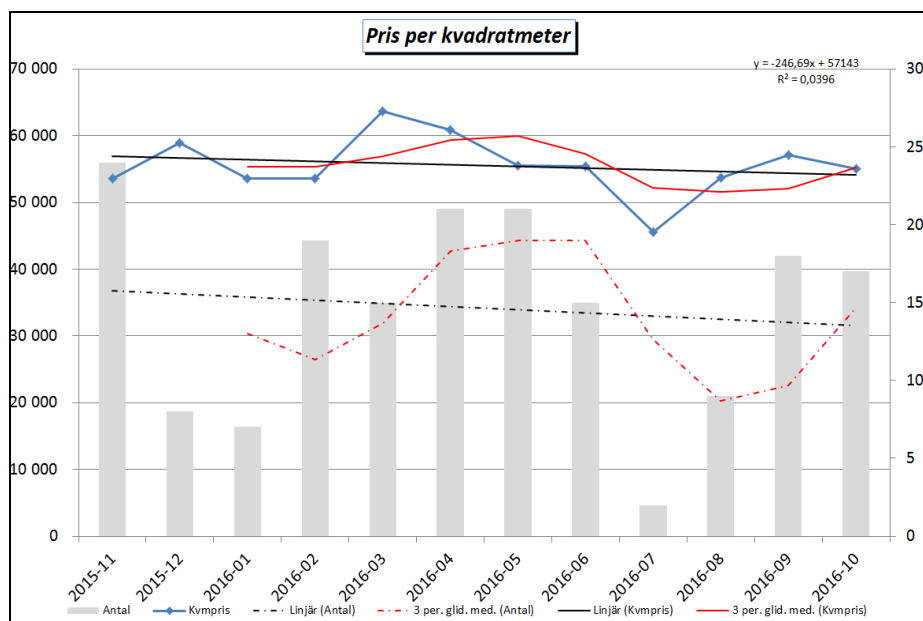
Prisutvecklingen för flerbostadshus i Nacka kommun har under den senaste 12-månadersperioden ökat ca 9 procent. I närområdet har priserna på bostadsrätter det senaste året betingat genomsnittliga priser om ca 56 000 kr/kvm (undantaget absoluta sjölägen) med en genomsnittlig lägenhetsstorlek om 70 kvm och en avgift om ca 740 kr/år.



Försäljningar på andrahandsmarknaden i närområdet november 2015-

Ordernummer: 160 748

Byggrätter inom nuvarande Järila Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).



Prisutveckling närområde och antal försäljningar över tid.

Lägenhets-typ	Antal objekt	Medelboa (kvm)	Boa spann	Medel av avslutspris (Tkr)	Medel av avslutspris (kr/kvm)	Avslutspris (kr/kvm) spann	Medel av årsavgift (kr/kvm)
1 rok	26	31	18 - 45	2 245 384	74 024	57 667 - 102 632	781
2 rok	57	59	40 - 72	3 311 315	55 875	46 250 - 77 500	754
3 rok	68	78	64 - 106	4 138 308	52 243	37 662 - 79 255	723
4 rok	20	99	81 - 116	4 931 000	49 729	35 644 - 65 625	730
5 rok	4	121	111 - 138	6 275 000	51 432	42 342 - 67 460	625
Total	175	68	18 - 138	3 727 142	56 356	35 644 - 102 632	740

Lägenhetsfördelning och genomsnittspriser från urvalsmaterialet.

JÄMFÖRBARA PROJEKT BOSTADSRÄTTER NYPRODUKTION

I nedanstående tabell redovisas ett urval av nybyggnadsprojekt av flerbostadshus med upplåtelseform bostadsrätt belägna i jämförbara områden, där försäljning mer eller mindre pågår eller nyligen har avslutats.

Område	Projektnamn	Byggherre	Antal	Till salu	Pris	Kr/m ²	Årsavgift	Säljstart
Tollare, Nacka	5 Hus	Tobin Properties	73	6	4 980 208	56 287	584	2015-08-12
Kvarnholmen	Brf Silo 3	Riksbyggen	41	1	5 567 073	58 496	625	2012-06-09
Kvarnholmen	Brf Silhouette	Peab	130	23	5 285 351	70 233	660	2016-02-19
Kvarnholmen	Finnboda Terrass	HSB	93	8	7 172 043	83 318	630	2015-04-20
Oakhouse	Oakhouse	BTH Bostad AB	40	15	3 231 250	65 709	745	2016-10-12
Kvarnholmen	Spisbröds-fabriken	JMAB	94	9	4 572 442	77 074	717	2015-08-12
Kvarnholmen	Stockholm Lighthouse	JMAB	96	11	8 123 978	85 210	662	2015-01-29
Boo	Tollare Hamnplan	HSB	84	48	5 066 310	66 501	595	2016-08-28
Kvarnholmen	Tre Kronors Backe	Peab	47	8	6 675 744	82 029	652	2016-04-27

Ordernummer: 160 748

Byggrätter inom nuvarande Järla Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

4 Värderingsmetodik

4.1 Värderingsmetodik byggrätter

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 kvarterens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningskostnader etc. För råmark ska härutöver även avdrag göras för planrisk, sannolik väntetid till exploatering m.m.

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 sammanvägningen av metodernas resultat läggs i normalfallet störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftad med en större osäkerhet och i huvudsak får ses som en kontrollmetod.

5 Värdebedömning av mark för bostäder, bostadsrätter

5.1 Ortsprisundersökning mark för flerbostadshus bostadsrätter enligt direkt ortsprismetod

En ortsprisundersökning har genomförts där köp av planlagd mark med byggrätter för bostäder i Stockholms län, har studerats. Utifrån detta har en analys gjorts gällande värderingsobjekten.

ORTSPRISANALYS

Undersökningen har resulterat i följande jämförelseköp för bostadsbyggrätter:

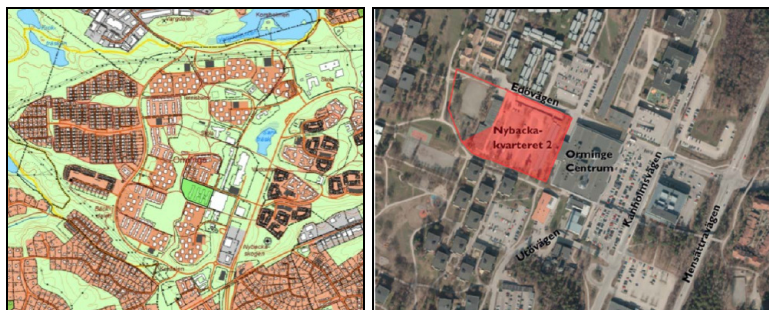
Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)
1624	Nacka Centrala Nacka		juni-15	Markanvisningstävling för 110 lägenheter med valfri upplåtelseform	11 000	18 000
1625	Nacka Centrala Nacka		juni-15	Markanvisningstävling för 40 lägenheter med valfri upplåtelseform	4 000	14 400
1626	Nacka Centrala Nacka		juni-15	Markanvisningstävling för 50 lägenheter med valfri upplåtelseform	5 000	15 900
1845	Stockholm Hammarbyhöjden		februari-16	Markanvisning om 45 lägenheter för bostadsrätter.	4 500	20 000
1846	Stockholm Gubbängen		mars-16	Markanvisning omfattande ca 63 lägenheter motsvarande ca 5600 kvm BTA, varav 8 av lägenheterna ska vara servicelägenheter enligt Socialtjänstlagen	5 600	13 000
1847	Stockholm Kärrtorp		februari-16	Markanvisning för ca 200 lägenheter inom ett större område i Kärrtorp som totalt skall bebyggas med ca 600 lägenheter.	20 000	16 000
1848	Stockholm Blackeberg Södra Ängby		februari-16	Markanvisning för ca 190 lägenheter på två närbelägna områden.	19 000	14 750

Ordernummer: 160 748
Byggrätter inom nuvarande Järta Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

1859	Stockholm Telefonplan		maj-16	Köp av 3 blivande bostadskvarter för totalt ca 35 000 kvm BTA, flerbostadshus och stadsradhus. HSB var köpare och Vasakronan var säljare.	35 000	20 600
1898	Stockholm Aspudden		maj-16	Riksbyggen erhöll markanvisning för ca 130 lägenheter invid Aspudsparken i Hägersten.	13 000	23 500
1901	Stockholm Södra Värtan		maj-16	Markanvisning om totalt ca 225 lägenheter på 3 platser (på och i nära anslutning till fastigheten Neapel 3).	22 500	29 000
1935	Stockholm Aspudden		maj-16	Markanvisning för ca 130 lägenheter med bostadsrätt	13 000	23 500
1966	Stockholm Årstafältet etapp 4		maj-16	Markanvisningstävling för ca 100 lägenheter i Årstafältet, etapp 4.	10 000	22 111
1968	Nacka Orminge		augusti-16	Markanvisning för ca 15 500 kvm bostad med fri upplåtelseform. Köpeskillingen uppgår till 12 700 kr/kvm ljus BTA.	15 500	12 903
2125	Nacka Älta Torg		september-16	Markanvisning för ca 85 lägenheter med fri upplåtelseform.	6 800	11 300
2126	Nacka Älta Torg		september-16	Markanvisning för ca 75 lägenheter med fri upplåtelseform och med lokaler i bottenplan.	6 000	11 550
2127	Nacka Älta Torg		september-16	Markanvisningstävling för ca 75 lägenheter med fri upplåtelseform och lokaler för förskola.	6 000	13 001
2138	Stockholm Farsta strand		september-16	Markanvisning för bostäder i flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt.	9 428	10 501
2139	Stockholm Mälärhöjden Bredäng		september-16	Markanvisning till HSB Bostad avseende 150 bostäder	15 000	14 500

[1968, Nacka, Orminge, augusti 2016]

Nacka kommun har tecknat med Aros Bostadsutveckling AB markanvisningsavtal för del av fastigheten Orminge 45:1. Området anvisas för ca 15 500 kvm bostäder med fri upplåtelseform. Bolaget skall efter lagakraftvunnen detaljplan samt fastighetbildning erlægga en köpeskillning om ca 200 miljoner, motsvarande 12 700 kr/kvm ljus BTA. Kommunen står indirekt för detaljplanekostnader då denna avräknas från köpeskillingen. Vidare belastas bolaget ej med kostnader avseende utbyggand av allmän infrastruktur i området.

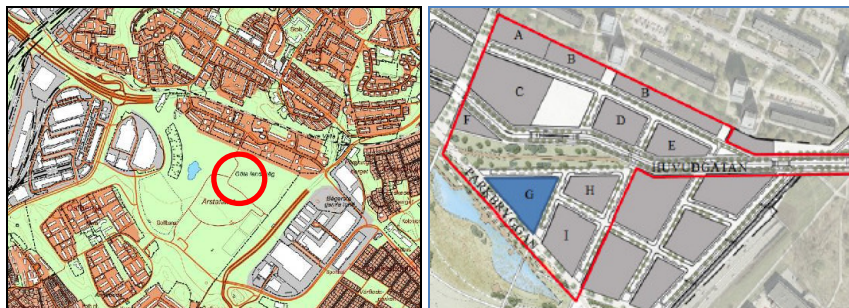


Ordernummer: 160 748

Byggrätter inom nuvarande Järila Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

[1966, Stockholm, Årstafältet etapp 4, maj 2016]

Stockholms kommun bjöd under maj-juni 2016 in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse på Årstafältet, etapp 4, område G. Området bedöms kunna inrymma ca 100 bostäder (10 000 kvm BTA) i ett flerbostadshus. Botrygg Bygg AB har lämnat det högsta anbudet och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 22 111 kr per kvm ljus BTA bostad. Priset för lokaler sattes som en förutsättning i inbjudan till 4 500 kr per kvm BTA. Värdetidpunkt för kommande indexering är maj 2016. Totalt fick kontoret in ca 20 anbud varav 6 st. låg över 20 000 kr/kvm ljus BTA.



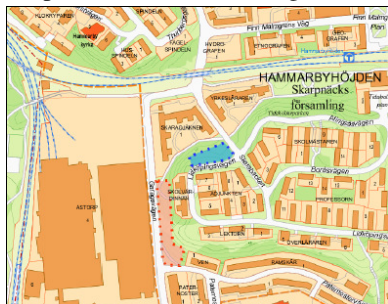
[1859, Stockholm, Telefonplan, maj 2016]

Vasakronan säljer en del av fastigheten Telefonfabriken 1 vid Telefonplan för att den ska bebyggas med bostäder. Köpare är HSB Bostad. Kommunikerad köpeskilling om 721 000 000 kronor tillsammans med angiven byggrätt om 35 000 kvm ljus BTA ger ett indikativt värde om ca 20 600 kr/kvm ljus BTA. Fördelning av övriga kostnader förknippade till utvecklingen av bostadskvarteren är inte angivna men bedöms ge ett högre analysvärde. HSB Bostad planerar att uppföra 480 lägenheter i tre kvarter med första säljstart under 2017. Affären är villkorad av att den fastighetsbildning som pågår vinner laga kraft.



[1845, Stockholm, Hammarbyhöjden, februari 2016]

I Hammarbyhöjden föreslås en markanvisning om totalt 125 bostäder varav 80 hyresrätter till Svenska Bostäder vid Garagevägen och 45 bostadsrätter vid Lidköpingsvägen. Byggnadsfirman Erik Wallin AB ska efter fastighetsbildning förvärva mark för bostadsrätter för 20 000 kr/kvm ljus BTA per februari 2016. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.



Ordernummer: 160 748

Byggrätter inom nuvarande Järila Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

[1847, Stockholm, Kärrtorp, februari 2016]

Ett detaljplanearbete pågår för ca 600 bostäder och en förskola mellan Kärrtorps idrottsplats och Arkövägen samt mellan Nackareservatet och Vikstensvägen i Kärrtorps stadsdel. Stockholms stads Exploateringsnämnd beslutade 2015-11-12 att inom området markanvisa 400 av de 600 planerade bostäderna till Svenska bostäder. Abacus Bostad AB har inkommit med en markanvisningsansökan för de återstående 200 bostäderna. Bolaget avser att bygga bostadsrätter. Parterna är överens om att priset för kvarterensmarken vid denna försäljning för bostäder skall vara 16 000 kr/kvm ljus BTA i prisläge februari 2016. Parkering ska anläggas i garage. En fördelning kring vilka byggrätter som tillfaller bolaget och vilka som tillfaller Svenska bostäder kommer att ske under detaljplanearbetet. Detta när områdets förutsättningar har klargjorts bättre.



[1624 - 1625 - 1626, Nacka, Centrala Nacka, juni 2015]

Nacka kommun höll under juni 2015 en markanvisningstävling gällande en tidig utbyggnad i det nya utvecklingsområdet i centrala Nacka (ett område som i framtiden ska bl.a. är tänkt att omfatta ca 4 600 nya bostäder och ny tunnelbanestation). Totalt lämnades 150 anbud in. Vinnande anbud gällande fri upplåtelsefrom återfinns på 14 400, 15 900 respektive 18 000 kr/kvm ljus BTA för respektive kvarter i tävlingen. Anbudet innefattar en mindre andel lokaler som prissattes separat



Ordernummer: 160 748

Byggrätter inom nuvarande Järla Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

5.2 Resultat ortsprismetod

Prisutvecklingen på den färdiga produkten, bostadsrättslägenheter, har varit kraftig i Storstockholm och under de senaste åren och i synnerhet under större delen av 2015. Under senare delen av 2015 och hittills under 2016 har markanvisningar och försäljningar skett i Storstockholm på historiskt sett höga nivåer till följd av utvecklingen på bostadsmarknaden, vilket bekräftar en tydlig uppgång vad gäller prisnivåerna på bostadsmark.

Prisuppgången på bostadsmarknaden har dock varit procentuellt mindre hittills under 2016 och det finns en osäkerhet på marknaden beträffande vilken inverkan nyligen införda regler kring amortering per den första juni kan komma att få. Även om de senaste indikationerna är att försäljningspriserna tagit fart något mer under hösten så finns det en fortsatt osäkerhet på marknaden.

Under 2015 och 2016 har ett par markanvisningar skett i Nacka kommun på en nivå mellan 12 700 – 18 000 kr/kvm ljus BTA. Poängteras bör att Orminge anses som ett mindre attraktivt bostadsläge med en lägre prisbild än den för värderingsobjektet.

Placeringen vid framtida tunnelbana och Saltsjöbana bedöms positivt på intäktssidan men bedöms samtidigt innebära en något fördyrande teknisk lösning samt vissa försåringar vad gäller nyttjandegrad.

Utifrån ovan och med hänsyn till övriga redovisade ortspriser och förväntat pris på slutprodukt (den senaste tidens prisutveckling på bostadsrätter) bedöms sammantaget marknadsvärdet för byggrätter för bostadsrätter exklusive en mindre del lokaler inom värderingsobjektet såsom planlagd utifrån den direkta ortsprismetoden i till **ca 18 000 – 18 500 kr/kvm ljus BTA**. Bedömt värde gäller förutsatt att det inte tillkommer några exploateringskostnader utom kvartersmark utöver medfinansiering av tunnelbana.

5.3 Värdering enligt indirekt ortsprismetod bostadsdel

FÖRFARANDE

I detta avsnitt redovisas en förenklad exploateringskalkyl för mark med lagakraftvunnen detaljplan utifrån redovisad projektbeskrivning i avsnitt 2. I värdebedömningarna beaktas även de exploaterings förutsättningar samt den intäktsbedömning – priser på slutprodukten som bedömts under avsnitt 3.

Utifrån antaganden om intäkter och kostnader kan sedan följande förenklade kalkyl ställas upp:

Exploateringskalkyl - Nacka Järila Stationsområde		
Kategori/Etapp	Etapp 1	Etapp 2
Insats (kr/kvm BRA)	58 000	58 000
Föreningens lån (kr/kvm BRA)	12 000	12 000
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	70 000	70 000
Omräkningstal BRA/BTA	0,78	0,78
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	54 600	54 600
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-500	-500
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-27 000	-27 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	-100	-100
- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-27 600	-27 600
= Netto (kr/kvm BTA)	27 000	27 000
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	7 290	7 290
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	19 710	19 710
Byggrätt (kvm BTA)	50%	50%
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	0,5	1,0
Real kalkylränta (%)	3,5%	3,5%
Nuvärde (kr/kvm BTA)	19 374	19 043
Bedömt byggrättsvärde (kr)	9 287	9 122
Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	18 574	18 243
Totalt bedömt värde för projektet (kr/BTA)	18 409	

RESULTAT

Med ovan givna förutsättningar indikerar exploateringskalkylen ett marknadsvärde för bostadsbyggrätter om ca 18 400 kr/kvm ljus BTA beaktat medfinansiering. Kalkylen är dock förenklad och skall i första hand ses som en rimlighetskontroll.

6 Lokaler i bottenvåning bostadskvarter

6.1 Ortsprisundersökning mark för handel/centrumändamål, värdering enligt direkt ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för handel i 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 anslutningsavgift för VA och exklusive gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår.

Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
1635	Stockholm Kista		augusti-15	Markanvisning för ny bebyggelse inom Skalholt 1 i Kista. Totalt ca 48 000 kvm BTA varav 4 520 kvm BTA handel och ca 44 000 kvm ljus BTA bostäder.	4 520	5 000	
1719	Stockholm Norra Djurgårdsstaden		juni-14	JR köper mark för nyproduktion av centrumbyggnad omfattande preliminär yta 624 kvm BTA	624	6 500	
1721	Stockholm Ropsten		november-15	Tidig markreservation. Stockholms kommun och Wallenstam är överens om indikativa markpriser för utveckling av Ropsten.	1	12 000	

6.2 Ortsprisundersökning lokaler i bottenvåning, bostadskvarter

Nedan redovisas ett urval av sammanställda ortspriser (där objektet utgörs av motsvarande lokaldelar i bostadsprojekt).

Objekt	Kommun	Stadsdel	Markanvisnings-tidpunkt	Köpeskilling kr/kvm BTA
1	Hjorthagen	Norra Djurgårdsstaden	2009-01-01	5 500
2	Stockholm	Spånga	2014-01-01	2 500
3	Stockholm	Kista	2014-04-01	2 000
4	Sundbyberg	Hällöbergen	2014-08-01	1 500
5	Stockholm	Johanneshov	2015-06-01	4 200
6	Stockholm	Stadshagen kv Gladan	2015-06-01	8 750
7	Stockholm	Hagastaden	2016-04-01	7 700

[7, Stockholm Hagastaden-april 2016]

Markanvisning för bostadsändamål till Erik Wallin AB och Folkhem Trä AB inom fastigheterna Vasastaden 1:16 och Vasastaden 1:45 i Hagastaden. Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 31 000 kr/kvm ljus BTA för bostäder och 7 700 kr/kvm för lokaler. Värdetidpunkt är april 2016. Kvarteren är planlagda för bostäder med publika lokaler i bottenvåningarna och är helt eller delvis belägna ovanpå överdäckningen av E4/E20. Kvarteren Bologna och Humboldt är även belägna ovan den kommande överdäckningen av Värtabanan. Det är de första bostadskvarter som kommer anläggas ovan överdäckningarna. Kvarteren innehåller tillsammans ca 280 bostadslägenheter.

Ordernummer: 160 748

Byggrätter inom nuvarande Järla Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).



SLUTSATS

Värderingsobjektet innehåller lokaler i bottenplan. Lokaler i form av mindre ytor insprängda i bostadsfastigheters som upplåts med bostadsrätt bedöms kunna betinga ett markpris som till stor del återfinns inom intervallet 3 000 – 6 000 kr/kvm BTA i mer renodlade bostadskvarter. Aktuellt läge bedöms bättre med hänsyn till planerad tunnelbaneuppgång. Värderingsobjektet bedöms dock inte bli en lika stor kollektiv trafikknutpunkt som jämförelseobjektet i Ropsten och bedöms återfinnas inom övre delen av ovan nämnt intervall.

Baserat på ortspriser för lokaler i bostadskvarter ovan (där objektet utgörs av motsvarande lokaldelar i bostadsprojekt) och med stöd utifrån överenskomna priser för rena handelsbyggrätter redovisade i avsnitt 6.2, bedöms slutligen byggrättsvärdet för lokaler i bottenvåning inom värderingsobjektet till **ca 5 500 kr/kvm ljus BTA**.

Ordernummer: 160 748
Byggrätter inom nuvarande Järla Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

7 Slutsatser

7.1 Marknadsvärde bostadsbyggrätter

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde för bostadsbyggrätter vid värdetidpunkten december 2016 sammantaget till:

18 400 kr/kvm ljus BTA

Artontusen fyrahundra kronor per kvadratmeter ljus BTA

7.2 Marknadsvärde lokal i bottenplan

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde för en mindre lokaldel vid värdetidpunkten december 2016 sammantaget till:

5 500 kr/kvm ljus BTA

Femtusen femhundra kronor per kvadratmeter ljus BTA

Bedömda värden gäller utifrån angivna förutsättningar i avsnitt 1.6-1.7.

Stockholm 2016-12-02



Jimmie Nordensky
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare



Hedvig Mathisson
Civilingenjör
Fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Bilder
Bilaga 2	CFD
Bilaga 3	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Ordernummer: 160 748
Byggrätter, Järla Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).



FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA SICKLAÖN 40:11 Nyckel: 010436147	2016-07-26	2016-08-04	2016-11-29
Församling Okänd			

OBSERVERA

Status	Ärende	Datum
Pågående ärenden		
Lantmäteriförättning pågår.	157596	2015-06-12
Lantmäteriförättning pågår.	167510	2016-06-14
Lantmäteriförättning pågår.	167644	2016-08-18

ADRESS
Adress

Järlavägen 2
Ryssviksvägen 3, 4
131 36 Nacka
Värmdövägen 154
Värmdövägen 156
131 41 Nacka
Värmdövägen 86
Värmdövägen 87
131 35 Nacka

LÄGE, KARTA

Område	N(SWeref 99)	E(SWeref 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6578377.1	677892.6			NACKA
2	6578887.1	678409.4			NACKA
4	6579086.9	678833.7			NACKA
5	6578840.6	678789.0			NACKA

Anmärkning: OMR 1 079:31

AVSKILD MARK

Beteckning	Status
NACKA SICKLAÖN 126:12	
NACKA SICKLAÖN 40:21	
NACKA SICKLAÖN 40:22	
NACKA SICKLAÖN 89:2	

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	334217 kvm	325737 kvm	8480 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 NACKA KOMMUN 131 81 NACKA Köp: 1946-06-14 Köpeskilling: Ingen redovisad köpeskilling. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 81/2689	1/1	1947-01-15	47/83

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR

Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

INSKRIVNINGAR

Nr	Inskrivningstyp	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsnyttjanderätt LEDNING MM	1923-03-05	23/15
2	Avtalsnyttjanderätt LEDNING MM	1923-03-05	23/17
3	Avtalsnyttjanderätt LEDNING MM	1923-03-05	23/18
4	Avtalsnyttjanderätt LEDNING MM	1927-01-13	27/129
5	Avtalsservitut VÄG MM	1928-06-04	28/131
6	Avtalsservitut BRUNN MM	1928-06-04	28/192
7	Avtalsservitut VILLA	1930-06-02	30/112
8	Avtalsservitut VILLA	1931-11-23	31/201
9	Avtalsservitut VILLA MM	1933-01-25	33/27
10	Avtalsservitut VILLA	1936-03-26	36/1703
11	Avtalsservitut VILLA	1936-10-21	36/5792

12	Avtalsservitut VILLA MM	1937-04-14	37/2198
13	Avtalsservitut VILLA	1944-08-30	44/6770
14	Avtalsservitut VILLA	1944-11-01	44/8402
15	Avtalsservitut VILLA	1947-01-15	47/342
16	Avtalsservitut LEDNING MM	1951-11-21	51/3589
17	Avtalsservitut VILLA	1955-11-23	55/3493
18	Avtalsnyttjanderätt TELE	1960-03-09	60/1459
19	Avtalsservitut AVLOPPSLEDNING MM	1963-10-30	63/10269
20	Avtalsservitut AVLOPPSTUNNEL MM	1965-02-17	65/1944
21	Avtalsservitut AVLOPPSTUNNEL MM	1966-10-19	66/10987
22	Avtalsservitut VÄRMEKULVERT MM	1984-01-24	84/3741
23	Avtalsnyttjanderätt TRANSFORMATORSTATION	1934-10-10	34/62

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: B 43	1948-10-02	0182K-2423
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 1	1949-12-16	0182K-2274
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 2	1952-04-29	0182K-2378
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 3	1952-05-15	0182K-2327
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 7	1955-04-22	0182K-2481
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 14	1959-02-27	0182K-2892
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 19	1961-10-02	0182K-5068
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 27	1963-05-13	0182K-5173
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 28	1963-05-15 Genomf. start: 2006-05-21 Genomf. slut: 2016-05-20	0182K-5179
Anmärkning del av plan: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 0182K-2006/75) Stadsplan: S 31	1964-03-24	0182K-5241
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 41	1966-06-30	0182K-5519
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 68	1970-09-16	0182K-5883
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 242	1972-02-03	0182K-8266
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 241	1973-12-28	0182K-8520
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 0182K-2007/115) Stadsplan: S 256	1975-10-20	0182K-8789
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 305	1980-10-16	0182K-12029
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 309	1980-11-13 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-10356
Stadsplan: S 337	1984-09-06 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-84/95
Stadsplan: S 347	1986-10-29 Registrerad: 2009-04-07	0182K-86/106
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Anmärkning del av plan: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 96/65 OCH 96/67 Stadsplan: S 349	1987-02-12 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-87/8
Detaljplan: DP 38	1990-03-29 Genomf. start: 1990-03-31 Genomf. slut: 2003-12-31	0182K-90/60
Detaljplan: DP 115 Populärnamn: SICKLAÖN 91:2	1994-06-15 Genomf. start: 1994-06-16 Genomf. slut: 2001-12-31 Laga kraft: 1994-07-14	0182K-94/115
Detaljplan: DP 130 Populärnamn: SVINDERSVIKSVÄGEN	1995-05-10 Genomf. start: 1995-06-09 Genomf. slut: 2000-06-08 Laga kraft: 1995-06-08	0182K-95/64
Detaljplan: DP 137 Populärnamn: ÖSTERLEDEN	1995-12-19 Genomf. start: 1996-01-19 Genomf. slut: 2007-12-31 Laga kraft: 1996-01-18	0182K-96/22
Anmärkning: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 98/32		

Ändring av DP: DP 140 Populärnamn: ÖSTERLEDEN	1996-02-22 Genomf. start: 1996-04-04 Genomf. slut: 2005-12-31 Laga kraft: 1996-04-03	0182K-96/65
Anmärkning del av plan: URSPRUNGLIG PLAN SE AKT 86/106, ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT nothing" onclick="conf('b508a5a1-3a1f-4f6d-99e8-5ffa99dcc5bb', '98/32', '01')">98/32		
Detaljplan: DP 294 Populärnamn: NORRA LILLÄNGEN	2001-04-24 Genomf. start: 2002-09-13 Genomf. slut: 2017-09-12 Laga kraft: 2002-09-12	0182K-2002/122
Detaljplan: DP 285 Populärnamn: SICKLAÖN 127:1	2002-02-12 Genomf. start: 2002-03-15 Genomf. slut: 2012-03-14 Laga kraft: 2002-03-14	0182K-2002/31
Detaljplan: DP 345 Populärnamn: TALLIDENS SKOLA	2005-02-24 Genomf. start: 2005-02-25 Genomf. slut: 2020-02-24 Laga kraft: 2005-02-24 Registrerad: 2005-03-17	0182K-2005/35
Detaljplan: DP 450 Populärnamn: SICKLA GALLERIA II	2008-08-28 Genomf. start: 2008-08-29 Genomf. slut: 2018-08-28 Laga kraft: 2008-08-28 Registrerad: 2008-10-29	0182K-2008/132
Detaljplan: DP 575 Populärnamn: NACKA MARINSTAD	2015-11-04 Genomf. start: 2015-12-03 Genomf. slut: 2021-08-31 Laga kraft: 2015-12-02 Registrerad: 2015-12-28	0182K-P2015/575
Detaljplan: DP 585 Populärnamn: ALPHYDDAN STUDENTBO.	2016-04-11 Genomf. start: 2016-04-13 Genomf. slut: 2021-04-12 Laga kraft: 2016-04-12 Registrerad: 2016-05-12	0182K-P2016/585
Bestämmelser	Datum	Akt
Nybyggnadsförbud: BYGGNADSFÖRBUD UTMEDALLMÄNNA VÄGAR	1998-10-29 Giltig till: 2003-12-31	0182K-2002/14
	2015-03-30 Laga kraft: 2015-05-04 Registrerad: 2015-06-16	0182K-2015/42 Objektnummer: 4025467 0182 2583-1088-2013
Fornlämningar	Datum	Akt
Fornlämning:	Registrerad: 2012-05-22	0056:0239:0000 12000000127358
Fornlämning:	Registrerad: 2012-05-22	0056:0238:0000 12000000127357

RÄTTIGHETER

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstypberörskrets	Rättighetsbeteckning
OMRÅDE	Förmån	Avtalsservitut	0182IM-2010/20599.1
GÅNG-OCH CYKELVÄG	Förmån	Avtalsservitut	0182IM-10/31600.1
GÅNGVÄG	Förmån	Officialservitut	0182K-2009/45.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	0182K-90/148.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	0182K-85/32.1
FÖRBUD INHÄGNAD	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-84/56939.1
VÄG	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-83/10105.1
VÄG	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-83/10106.1
KVARTERSMARK FÖR BYGGN-ARB MM	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-52/2196.1
VÄRMECENTRAL MM	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-52/2198.1
TVÄTTSTUGA MM	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-52/2200.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-28/193.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	01-NAC-430.1
AVLOPPSTUNNEL MM Anmärkning: SE ÄVEN(AKT 0182K-89/33,92/86)	Last	Avtalsservitut	01-IM8-66/10987.1
AVLOPPSTUNNEL MM	Last	Avtalsservitut	01-IM8-65/1944.1
AVLOPPSLEDNING MM	Last	Avtalsservitut	01-IM8-63/10269.1
VILLA	Last	Avtalsservitut	01-IM8-55/3493.1
GÅNGVÄG	Förmån	Officialservitut	0182K-12165.1
LEDNING MM	Last	Avtalsservitut	01-IM8-51/3589.1
VILLA	Last	Avtalsservitut	01-IM8-44/6770.1
VILLA MM	Last	Avtalsservitut	01-IM8-37/2198.1
VÄG MM	Last	Avtalsservitut	01-IM8-28/131A.1
BRUNN MM	Last	Avtalsservitut	01-IM8-28/192.1

TAXERINGSPERIOD

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
INDUSTRIENHET MED VÄRDE < 1000="" kr="" (499)="">	2016	2013
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		

Taxerad ägare 212000-0167 NACKA KOMMUN 131 81 NACKA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren/Tomträttsinneh.	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
---	---------------------	--	--

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1984-09-28	0182K-84/99
Fastighetsreglering	1984-10-26	0182K-84/113
Fastighetsreglering	1985-03-29	0182K-85/32
Fastighetsreglering	1986-11-24	0182K-86/121
Fastighetsreglering	1988-04-15	0182K-88/53
Fastighetsreglering	1990-12-20	0182K-90/148
Ledningsåtgärd	1992-05-26	0182K-92/66
Fastighetsreglering	1993-07-12	0182K-93/64
Fastighetsreglering	1994-11-04	0182K-94/125
Fastighetsreglering	1995-12-04	0182K-95/112
Fastighetsreglering	1997-03-14	0182K-97/23
Fastighetsreglering	1997-07-29	0182K-97/63
Fastighetsreglering	1997-09-03	0182K-97/77
Fastighetsreglering	2000-06-22	0182K-2000/84
Fastighetsreglering	2002-10-23	0182K-2002/120
Fastighetsreglering	2005-06-03	0182K-2005/69
Fastighetsreglering	2005-10-18	0182K-2005/103
Fastighetsreglering	2007-05-31	0182K-2007/54
Fastighetsreglering	2007-11-05	0182K-2007/158
Anläggningsåtgärd		
Fastighetsreglering	2008-06-25	0182K-2008/70
Fastighetsreglering	2009-01-08	0182K-2008/151
Fastighetsreglering	2009-06-10	0182K-2009/45
Fastighetsreglering	2010-10-26	0182K-2010/86
Anläggningsåtgärd	2015-05-19	0182K-2015/23
Fastighetsreglering	2016-07-26	0182K-2016/39
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Utredning NYBERÄKNING	1984-09-28	0182K-84/99

URSPRUNG

NACKA SICKLAÖN 39:2
 NACKA SICKLAÖN 39:5
 NACKA SICKLAÖN 39:6
 NACKA SICKLAÖN 40:6
 NACKA SICKLAÖN 91:1
 NACKA SICKLAÖN 128:6
 NACKA SICKLAÖN 132:11
 NACKA SICKLAÖN 132:12
 NACKA SICKLAÖN 146:8
 NACKA SICKLAÖN 40:9
 NACKA SICKLAÖN 80:46
 NACKA SICKLAÖN 112:1
 NACKA SICKLAÖN 113:1
 NACKA SICKLAÖN 113:2
 NACKA SICKLAÖN 130:1
 NACKA SICKLAÖN 132:13
 NACKA SICKLAÖN 132:15
 NACKA SICKLAÖN 134:3
 NACKA SICKLAÖN 134:22
 NACKA SICKLAÖN 136:3
 NACKA SICKLAÖN 137:3
 NACKA SICKLAÖN 146:15
 NACKA SICKLAÖN 137:4
 NACKA SICKLAÖN 137:6
 NACKA SICKLAÖN 137:7
 NACKA SICKLAÖN 137:8
 NACKA SICKLAÖN 137:10
 NACKA SICKLAÖN 137:12
 NACKA SICKLAÖN 137:15
 NACKA SICKLAÖN 137:16
 NACKA SICKLAÖN 146:5
 NACKA SICKLAÖN 146:6
 NACKA SICKLAÖN 146:7
 NACKA SICKLAÖN 146:9
 NACKA SICKLAÖN 146:10
 NACKA SICKLAÖN 146:11
 NACKA SICKLAÖN 146:12

NACKA SICKLAÖN 146:16
NACKA SICKLAÖN 146:18
NACKA SICKLAÖN 146:20
NACKA SICKLAÖN 342:1
NACKA SICKLAÖN 347:1



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 Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomrätter, 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 värdeutlåtandet

- 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 arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts 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 förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.