

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Sicklaön 13:2

i Nacka kommun



2020-10-27

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



UPPDRAG/BESKRIVNING

| | |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Uppdragsgivare</i> | Nacka kommun genom Sara Ekstrand |
| <i>Bakgrund/syfte</i> | Värdeutlåtandet syftar till att bedöma fastighetens marknadsvärde. Värderingen skall ligga till grund för interna bedömningar och ett eventuellt förvärv av värderingsobjektet. |
| <i>Värderingsobjekt</i> | Fastigheten Sicklaön 13:2 i Nacka kommun. |
| <i>Värdetidpunkt</i> | Värdetidpunkt är dagens datum. |
| <i>Förutsättningar</i> | <p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>Fastighetens marknadsvärde skall bedömas, således utgör denna värdebedömning ej en bedömning av vilken ersättning som kan komma att bli aktuell i samband med att fastigheten eventuellt blir föremål för reservatsbildning.</p> |
| <i>Underlag</i> | <ul style="list-style-type: none">- Besiktning av området 2020-10-20.- FDS-utdrag.- Kartmaterial.- Gällande översiktsplan för Nacka kommun.- Ortsprismaterial.- Korrespondens med Nacka kommun. |
| <i>Fastighetsägare</i> | KF Sicklaön 13:2 i Nacka AB (org. nr. 556710–5860) |
| <i>Läge</i> | Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Sicklaön 13:2 vilket är en 3,2637 ha stor fastighet i Nacka norr om Nacka centrum och söder om Kvarnholmen. Området utgör en del av Ryssbergen i Nacka. |
| <i>Tomtbeskrivning</i> | Av fastigheten om dess areal på 3,2637 ha utgör 1,7492 ha landareal och 1,5145 ha vattenareal. Markområdet utgörs främst av naturmark, skogsmark och berg med en sluttande topografi i nordlig riktning till dess strandlinje mot Saltsjön. Fastigheten är taxerad såsom industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr, dvs typkod 499. |



Källa: Datscha.se

Topografi

På nedanstående karta kan skönjas fastighetens topografi.



Källa: Förstudie tillgänglighet

Planförhållanden

Fastigheten ligger idag utanför detaljplanelagt område men omgärdas av detaljplaner, se blåskrafferade områden på kartan:



Källa: Nacka webbkarta

I Nacka kommuns gällande översiktsplan är värderingsobjektet i markanvändningskartan angivet såsom "Natur- och rekreationsområden (N).



Ryssbergens naturreservat

I nuläget pågår det en process att bilda naturreservat för Ryssbergen i den omfattning som redovisas på kartan nedan, d.v.s. det blåmarkerade området. Nästintill av landareal inom Sicklaön 13:2 kan komma att ingå i det blivande naturreservatet. Del av fastighetens västra delar synes ej omfattas av det blivande reservatet.



Källa: Nacka kommun

Planerna på att göra Ryssbergen till ett naturreservat befinner sig i startskedet. Planarbetet kommer enligt Nacka kommun att samordnas med detaljplanerna i Ryssberget och Östra Vikdalen.

Omdöme om markområdet

Värderingsobjektet är beläget i Ryssbergen norr om Nacka centrum (Nacka kommunhus, Nacka Forum). Omgivningen utgörs av naturmark och Saltsjön. Värderingsobjektet har en starkt sluttande topografi i nordlig riktning mot Saltsjön till. Enligt översiktsplanen bedöms det inte finnas några större förväntningar om annan markanvändning. Fastigheten omfattas till fullo av strandskydd och saknar därtill vägenslutning. Vidare är fastigheten föremål för att eventuellt bli en del av Ryssbergens naturreservat. Skulle området bli föremål för exploatering skulle det kräva att tillfart löstes över angränsande fastigheter. Överlag bedöms förväntningar om annan markanvändning vara relativt små.

Förväntningsvärden

Enligt ovan beskrivet bedöms förväntningsvärdena vara relativt små. Det kan dock finnas vissa förväntningar om få ersättning eller annan mark i utbyte. Vid bildande av naturreservat baseras ersättningen normalt på pågående markanvändning och förväntningsvärden ersätts ej. Om reservatsbestämmelserna innebär synnerliga men för den pågående markanvändningen kan fastighetsägaren kräva att fastigheten inlöses och vid inlösen skall även förväntningsvärden ersättas. Vid inlösen ska inte bara värdet av pågående markanvändning ersättas utan även förväntningsvärden. Vid bedömning av dessa ska man enligt huvudprincipen i expropriationsslagen bortse från "expropriationshotet" från det företag som föranleder inlösen, dvs i aktuellt fall värdeinverkan av den kommande naturreservatsbildningen.

Pågående användning utgör naturmark, skog i bergig terräng, där inget skogsbruk i sig bedöms pågå med bl.a. hänsyn till markens topografi och terräng samt beaktat att tillfart saknas till området. I nuläget saknas reservatsbestämmelser för det tilltänkta naturreservatet. Det bedöms ändock finnas skäl för att bedöma att en köpare ej hade kunnat kalkylera med att kunna begära att fastigheten ska inlösas eftersom bestämmelserna i sig troligtvis inte kommer att medföra synnerliga men på pågående markanvändning. Med det i beaktande hade en köpare ej heller kunnat kalkylera med att få ersättning för förväntningsvärden där expropriationshotet ej hade beaktats.

Markvärdet bedöms ändå sökas baserat på ett förväntningsvärde om annan markanvändning, dock bedöms det rimligt att bedömningen skall beakta att området kan komma att bli naturreservat inom en överskådlig framtid.

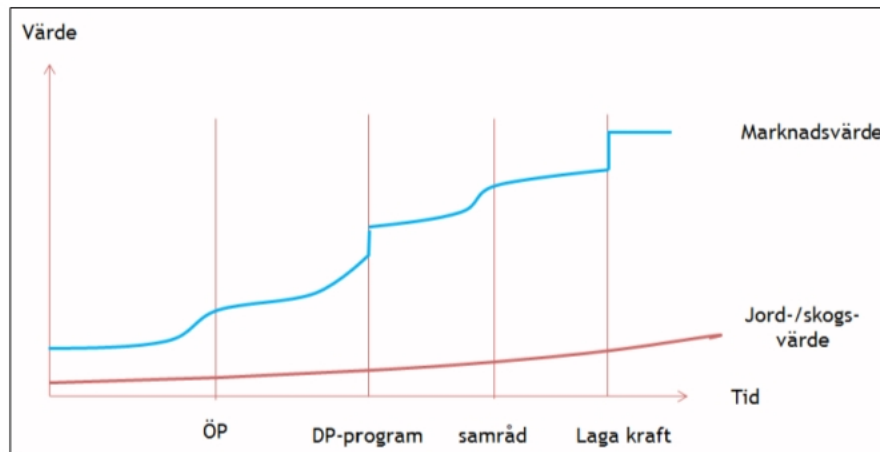
Fastigheten är idag obebyggd och utgörs av naturmark och vattenområde. Mark som ej omfattas av detaljplan och som ej är exploaterade benämns normalt råmark och värdet av sådan s.k. råmark beror normalt främst på förväntningar om ändrad tillåten markanvändning. Begreppet används dock för mark med mycket olika förutsättningar allt från renodlad skogsmark utan några större förväntningar om ändrad markanvändning till redan planlagd men ännu ej exploaterad mark. Här menas dock med råmark mark där viss förväntan kan finnas om en exploatering men där ändamålet med exploateringen är osäker.

Marknadsvärdebedömningar görs normalt genom att jämföra med försäljningar av andra liknande objekt. Att bedöma marknadsvärdet av råmark är mycket svårt då det dels är relativt ovanligt med försäljningar av liknande mark och det dels är svårt att jämföra de objekt som ändå sålts då varje objekt har unika förutsättningar vad gäller förväntningar om framtida exploateringar.

Skillnaderna i förväntningar kan vara av olika karaktär t ex:

- vad kommer att få byggas
- vad är färdiga byggrätter värda
- hur mycket kommer att få byggas
- när kan en exploatering förväntas ske
- vilka kostnader för en exploatering med sig
- vilka osäkerheter finns avseende ovanstående faktorer

Nedan illustreras hur markvärdet förändras över tid beaktat att planförhållandena ändras från ej detaljplanlagt område till laga kraft vunnna detaljplan.



Markvärdet är således normalt lägre när den förväntade exploateringen är avlägsen i jämförelse med när exploateringsfastigheten tidsmässigt ligger närmare t.ex. ett antagande av detaljplan. Fastighetens lägsta marknadsvärde kan dock oftast sökas baserat på pågående markanvändning.

När förväntningarna är relativt starka, då det t.ex. finns detaljplaneförslag framtagna kan en värdering göras genom att räkna på framtida intäkter, kostnader och risker, d.v.s. en exploateringskalkyl. I ett tidigare skede då större oklarhet och osäkerhet råder kring exploateringen är en sådan värderingsmodell dock ej möjlig att tillämpa. Därmed återstår endast möjligheten att jämföra med försäljningar av liknande objekt.

Bedömning

I nuläget anger gällande översiktsplan att det i princip inte finns några förväntningar om annan markanvändning. Området är föremål för att omfattas till stor del av det blivande naturreservat Ryssbergen. Fastigheten är dock belägen inom Storstockholm där det överlag får finnas ett visst förväntningsvärde för all mark. Med hänsyn till de relativt låga förväntningarna om annan markanvändning bedöms marknadsvärdet företrädesvis genom direkta ortspjämförelser.

Överlåtelse avseende mark med förväntningsvärden (råmark) är mycket sällsynta. Nedan redovisas de överlåtelse Forum känner till och som bedöms kunna läggas till grund för en bedömning.

1. Fastigheten Ingmarsö 1:60 m.fl. förvärvades under april 2019 för 500 tkr motsvarande **3 kr/kvm markareal**. Del av fastigheterna omgärdas av naturreservat. Del av fastigheten ligger närmare övrig bostadsbebyggelse på Ingmarsö där förväntan om annan markanvändning bedöms vara större.
2. Fastigheten Danderyd 2:22 köptes 2018 av Danderyds kommun av Sveaskog. Fastigheten omfattade i princip enbart skog och var i översiktsplanerna redovisad som grönområde och bevarandezon. Fastigheten bjöds ut på den öppna marknaden. Efter budgivning blev det Danderyds kommun som köpte fastigheten. Köpeskillingen uppgick till 42 Mkr, vilket motsvarade **73 kr/kvm TA**.
3. Den 76 388 kvm stora fastigheten Storhagen 1:1 i Österåkers kommun förvärvades under december 2017 till ett pris motsvarande **26 kr/kvm markareal**. Gällande översiktsplan anger för området halvtät bebyggelse, viss förväntan om annan markanvändning bedöms ha funnits vid förvärvstillfället.
4. Under 2017 har skedd en avstyckning av Venngarn 1:1 till Venngarn 1:13 i Sigtuna kommun omfattandes 13,5 ha åker- och betesmark. Köpeskillingen motsvarade **24 kr/kvm markareal**. Området är i gällande översiktsplan angivet såsom gröstruktur med värdefulla naturområden och kulturhistoriskt viktiga områden. Förväntningsvärdet bedöms ha påverkats av utbyggandet av bostäder runt Venngarns slott.
5. Abt Fastighetsförvaltning förvärvade fastigheten Venngarn 1:1 i Sigtuna kommun för 110 Mkr under oktober 2017. Beaktat landarealen på 494,6 ha motsvarade priset i snitt ca **22 kr/kvm markareal**. Därtill tillkom även vattenareal på 52,3 ha. Markområdet i fråga angränsar mot exploateringsområdet Sigtuna Stadsängar. Området bedöms även i gällande ÖP ligga inom område som är intressant för förtätning.

6. I Södertälje såldes fastigheten Almnäs 5:16, 39 ha, i juli 2017 för en köpeskilling motsvarande **44 kr/kvm markareal** av Fortifikationsverket. Köpare var Almnäs Mark & Hem. Fastigheten är belägen invid Vackstaskogens naturreservat. Strax öster om fastigheten finns en detaljplan Jumstaberg med en stor mängd småhus. Området är inte inkluderat i något detaljplanearbete men finns inkluderad i programhandling "Almnäsområdet". Viss förväntan om annan markanvändning bedöms därför ha förelegat vid köpet.
7. I Håbo kommun såldes i juni 2017 fastigheten Övergrans-Valla 1:40 beläget förhållandevis tätortsnära, väster om Bålsta tätort, dock inte i anslutning till någon motorvägsavfart. Marken pekats i kommunens planer inte ut för något annat användande, köpeskillingen motsvarade ett pris om **12 kr/kvm markareal**.
8. Den 32 530 kvm stora skogsfastigheten Glömsta 2:33 i Huddinge kommun förvärvades under mars 2017 för 2,7 Mkr motsvarande **83 kr/kvm markareal**. Gällande översiktsplan anger att området skall utgöra ett bevarandeområde. Dock ligger det nära Glömsta där det för närvarande sker omvandling samt där befintliga områden avses omvandlas från fritidshusboende till permanentboende.
9. Fastigheten Glömsta 2:40 i Huddinge kommun förvärvades för **56 kr/kvm markareal** under mars 2017. Likt köp nr 7 är även detta område angett som bevarandeområde i gällande översiktsplan, dock angränsar det direkt mot ett småhusområde/fritidshusområde.

Ett fåtal äldre köp av intresse:

Äldre notering 1. Förutom ovanstående köp kan nämnas en dom från 2013-01-14 i Mark- och Miljödomstolen i Nacka (Mål nr F 6021-10) där domstolen bestämde ett råmarksvärde för mark beläget i anslutning till Tyresö slott till **25 kr/kvm markareal**. Markområdet var utpekats som naturområde i översiktsplanen och låg inom strandskydd samt inom område med riksintresse för kulturminnesvård samt kust och skärgård. Förväntningarna synes ha varit relativt begränsade vid förvärvstillfället.

Äldre notering 2. Under juli 2013 överläts 50 % av bolaget Nacka Skarpnäs fastigheter AB till Kvalitena AB från Lantmännen. Bolaget omfattade i princip endast fastigheterna Skarpnäs 2:4, 2:6-13, 2:19

samt Björknäs 1:59 med en total areal om 239 610 kvm. Köpeskillingen för 50 % av bolaget uppgick till 7 Mkr. En analys av köpet pekar på ett underliggande marknadsvärde om ca 58 kr/kvm vid värdetidpunkten. Fastigheterna är belägna i anslutning till det s k Telegrafberget och var i översiktsplanen utlagda som blivande naturreservat gränsande mot ett exploateringsområde. I planen anges tydligt att ytterligare bebyggelse utöver det som finns i framtagna detaljplan (som ej berör de överlåtna objekten) ej är aktuellt. Enligt gällande översiktsplan från 2018 pågår bildande av naturreservat för alla de fastigheter som omfattades av köpet. Del av fastigheterna omfattades inte av hotet om naturreservat och sannolikt utgjorde den marken där högst förväntningar fanns.

Sammantaget

Pågående markanvändning är skogsmark eller skogsimpediment. Marknadsvärdet baserat på pågående markanvändning bedöms grovt till 8 - 10 kr/kvm markareal. Frågan är dock vilka förväntningar om annan användning som kan finnas i nuläget och hur dessa påverkar marknadsvärdet. Förväntningar om ändrad tillåten markanvändning styrs dock inte enbart av översiktsplaner etc utan även av vad marknaden, d v s potentiella köpare, tror om framtiden för det aktuella köpobjektet.

Råmarksförvärv är normalt få till antalet och endast ett fåtal relativt jämförbara köp har återfunnits där förväntningarna till viss del kan delvis jämföras med värderingsobjektets förutsättningar. De redovisade ortspriserna från åren 2017 - 2019 indikerar på köpeskillningar på nivåer mellan 3 till 73 kr/kvm markareal.

Därtill redovisades ytterligare ett äldre köp av mark i Skarpnäs från 2013 på nivån 2016 samt ett domstolsbeslut från 2013 på nivåerna 58 respektive 25 kr/kvm markareal. Domstolsbeslutet avsåg mark utan förväntningar om annan markanvändning och därtill begränsade förväntningar till följd av strandskydd. Köpet i Nacka och Skarpnäs är även intressant då området var angivet såsom naturreservat i då gällande översiktsplan. Till skillnad mot värderingsobjektet bedöms det dock inte omfattas av strandskydd i samma omfattning och var därtill belägen direkt invid väg. I detta köp torde köparna eventuellt kunnat ha kalkylerat med att begära inlösen och därmed få ersättning baserat på förväntningsvärden utan av beaktandet av expropriationshot om naturreservat.

Köpet i Danderyd är naturligtvis intressant, d.v.s. ett markköp i ett strategiskt bra och attraktivt läge även om översiktsplanen i sig inte ger några förhoppningar om någon annan markanvändning. Förväntningarna bedöms dock vara större i Danderyd än i aktuellt läge varpå marknadsvärdet rimligen söks under 73 kr/kvm markareal.

Värderingsobjektet är enligt ovan redovisat som natur- och rekreationsområde i gällande översiktsplan. För området pågår även ett planarbete där nästan all mark är aktuell för att utgöra naturreservat. Beaktat läget invid strand är all land- och vattenareal belägen inom 100 m från strand vilket innebär att hela fastigheten omfattas av det generella strandskyddet vilket i sig begränsar användningen och eventuella förväntningar om annan markanvändning. Därtill är marken svårexploaterad med hänsyn till den kraftigt slutande topografin i nordlig riktning. I nuläget saknas väganlutning vilket i sig ytterligare begränsar förväntningarna. Omkringliggande bebyggelse, främst Kvarnholmen, har dock genomgått en omvandling och utgör i nuläget ett större exploateringsområde.

Tidigare bedömdes värdet av pågående markanvändning, dvs skogsmark eller skogsimpediment till 8–10 kr/kvm. Värderingsobjektet är dock beläget i Stockholmsregionen där all mark har ett visst förväntningsvärde även om översiktsplaner anger att mark skall utgöra natur- och rekreationsområden. Således bedöms marknadsvärdet i vart fall sökas på nivån + 10 kr/kvm markareal.

Sammantaget bedöms förväntningarna om annan markanvändning vara små. Av de redovisade ortspriserna bedöms överlag inget köp vara direkt jämförbart beaktat värderingsobjektets speciella förutsättningar (läge, blivande reservat, strandskydd, väganlutning saknas) och med anledning av det bedöms nivån sökas på en relativt låg nivå. Värderingsobjektet är dock relativt stort och belägen nära större utvecklingsområden. Det bedöms inte orimligt att ett fåtal långsiktiga köpare hade kunnat tänka sig att göra en investering i området även om förväntningarna är små.

Markvärdet av landarealen bedöms sammantaget till 500 000 kr motsvarande ca 28 - 29 kr/kvm markareal.

Del av Svindersviken utgörs av småhusbebyggelse på vatten varpå en köpare möjligtvis skulle kunna ha en förväntan om att nyttja

vattenområdet på ett motsvarande sätt. Här bedöms dock förväntningarna på motsvarande sätt vara begränsade av dess läge, strandskydd samt beaktat att väganslutning saknas. Därtill är vattenområdet relativt smalt mellan värderingsobjektet och Kvarnholmen till skillnad mot längre in i Svindersviken där vattenområdet delvis öppnar upp sig med större vattenområden.

Med allt ovan sammanvägt bedöms värdet av fastigheten Sicklaön 13:2 vid värdetidpunkten 2020-10-27 till **500 000 kr.**

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Sicklaön 13:2** i **Nacka kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2020-10-27 till **500 000 kr.**

Stockholm 2020-10-27

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Magnus Hörström
Civilingenjör
Auktoriserad Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Kartbilaga till ortspris
2. Fastighetsutdrag
3. Allmänna villkor för värdeutlåtande

Kartbilaga till ortspris



Ortspris nr 1



Ortspris nr 2



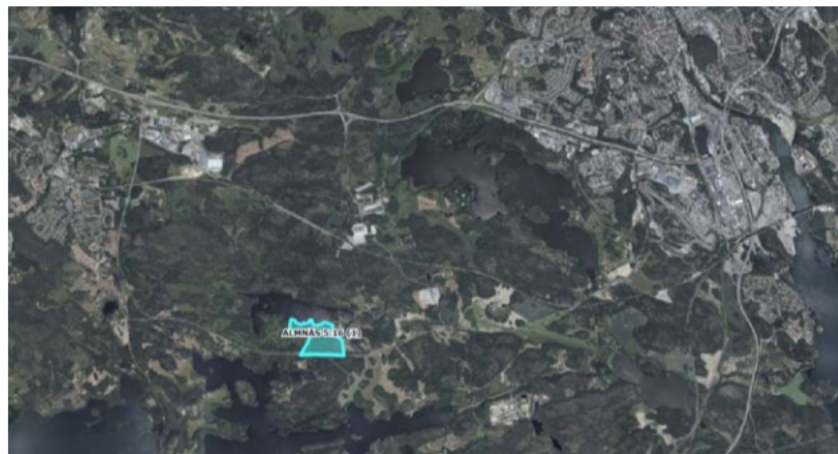
Ortspris nr 3



Ortspris nr 4



Ortspris nr 5



Ortspris nr 6



Ortspris nr 7



Ortspris nr 8



038 Allmän+Taxering 2020-10-07

Fastighet

| | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Beteckning Nacka Sicklaön 13:2 | UUID: 909a6a45-fe07-90ec-e040-ed8f66444c3f | Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-25 |
| Nyckel: 010380531 | Län- och kommunkod 0182 | Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-22 |
| Distrikt Nacka | Distriktskod 212104 | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2020-10-06 |

Läge, karta

| | | |
|--------|------------------|------------------|
| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |
| 1 | 6579332.4 | 679079.6 |

Areal

| | | | |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Totalt | 3 2637 kvm | 1 7492 kvm | 1 5145 kvm |

Lagfart

| | | | |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|-----------------|
| Ägare 556710-5860 | Andel 1/1 | Inskrivningsdag 2007-03-13 | Akt 07/11600 |
| Kf Sicklaön 13:2 I Nacka AB C/O Kf Fastigheter AB 171 88 Solna | | | |

Inskrivet ägar namn: Nyholmenkvamen 2 AB

Köp (även transportköp): 2006-10-19
Köpeskilling: 895.487 SEK, avser hela fastigheten.

Inskrivningar

| | | | |
|----|-----------------------------------|-----------------|----------|
| Nr | Inskrivningar | Inskrivningsdag | Akt |
| 1 | Avtalsservitut gång- och cykelväg | 2006-10-10 | 06/52575 |

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Rättighetsbeteckning |
|----------------|---------------------------------|----------------|----------------------|
| Se beskrivning | Last | Avtalsservitut | 0182IM-06/52575.1 |
| | Bildningsåtgärd: Uppgift saknas | | |
| | Beskrivning: Gång-och cykelväg | | |
| Vatten | Last | Ledningsrätt | 0182K-92/66.1 |

Planer, bestämmelser och fornlämningar

| Övriga bestämmelser och utredningar | Datum | Akt |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Fråga väckt om förordnande: Fråga väckt om förordnande enl 113 § byggnadslagen | 1948-10-20 | 01-IM8-48/3356 |

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (499)
105958-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde
Taxeringsår
2019

| Taxerad Ägare | Andel | Juridisk form | Ägandetyyp |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|------------------------|
| 556710-5860 Kf Sicklaön 13:2 I Nacka AB C/O Kf Fastigheter AB 171 88 Solna | 1/1 | Aktiebolag | Lagfart eller Tomträtt |

Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|------------------------------|------------|---------------|
| Avstyckning Gränsbestämning | 1957-07-11 | 0182K-2791 |
| Ledningsåtgärd | 1992-05-26 | 0182K-92/66 |
| Fastighetsreglering | 2013-12-06 | 0182K-2013/99 |

Ursprung

Nacka Sicklaön 10:193

Tidigare Beteckning

| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
|-----------------------|----------------------|--------------|
| A-Nacka Stg 2193b | 1969-06-01 | |
| A-Nacka Sicklaön 13:2 | 1983-06-15 | 0182K-RF2709 |

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Norrtälje
Telefon: 0771-63 63 63

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 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 besiktningsstillfället.
- 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.