

Värdeutlåtande

Tomträtten till Nacka Sicklaön 38:14
komplettering



Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning _____	3
2.	Värderingsobjektet _____	4
3.	Marknadsförutsättningar _____	7
4.	Värderingsmetodik _____	14
5.	Värdering av mark för skoländamål _____	14
6.	Bedömning/beräkning av tomträttsavgäld _____	24
7.	Slutsatser _____	26

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av marken till tomträtten Nacka Sicklaön 38:14.

Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet av marken av rubricerad fastighet (värdet av byggrätt för skola, förskola och centrum) 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.

Enligt önskemål från uppdragsgivaren har värderingen kompletterats med en bedömning av byggrättsvärdet för centrumändamål då det vid värderingstidpunkten ej är fastställt om del av byggrätten kommer att nyttjas för detta ändamål.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2025-01-30.

Uppdragsgivare

Värderingsuppdraget har erhållits av Nacka kommun, genom Johanna Haräng.

Tomträttsinnehavare

Tomträttsinnehavare till tomträtten är Slättö Core Sicklaön Property AB. Tomträtten är upplåten sedan 1 juni 2016.

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 2025 av Hedvig Mathisson, Svefa.

Följande uppgifter och källor har använts:

- Fastighetsregistret

- Planhandlingar
- Tomträttsavtal

Utöver ovan har Svefas ortsprisssystem (Navet) studerats.

2. Värderingsobjektet

Objektstyp och läge

Värderingsobjektet utgörs av marken till tomträtten Nacka Sicklaön 38:14 vilket är beläget på Kvarnholmen i nordvästra delen av Nacka. Fastigheten har en tomtareal om 11 476 kvm och är bebyggd med tre byggnader vilka inrymmer skola samt sporthall. Övrig mark inom fastigheten utgörs av lektyor, fotboll- och basketbollsplan.

Närområdet utgörs huvudsakligen av bostäder i form av flerbostadshus, kontor samt viss handel och service i Kvarnholmens centrum beläget direkt väster om värderingsobjektet.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss med närmaste hållplats invid värderingsobjektet.



Översikt över värderingsobjektet



Fastigheten Nacka Sicklaön 38:14

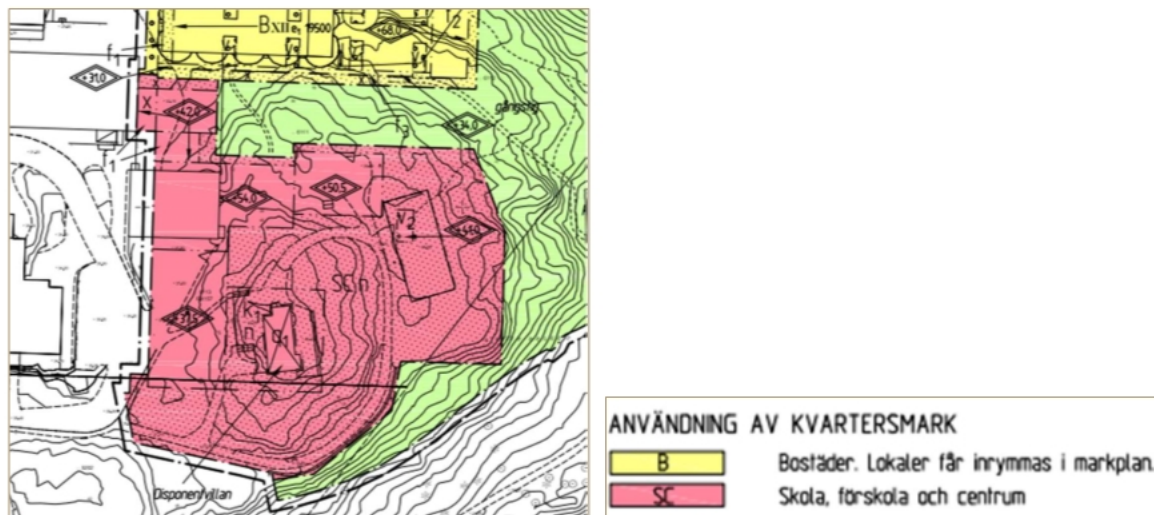
Rättsliga förhållanden

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

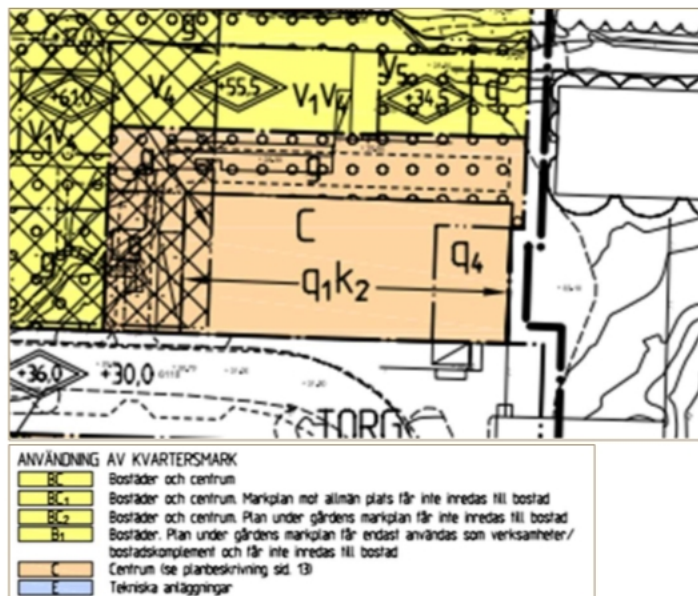
- Lagfaren ägare
- Tomträttsinnehavare samt tomträttsavgäld
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Del av värderingsobjektet omfattas av detaljplanen kallad "Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 3 – Östra Kvarnområdet" vilken vann lagakraft den 17 juni 2011. Planen möjliggör bebyggelse för skola, förskola och centrum inom värderingsobjektet. Maximal byggnadshöjd över planets nollplan uppgår till 36,4 m. Byggrätten för skola uppgår till ca 6 400 kvm och idrottshallen till ca 1 400 kvm BTA (fördelning ca 80/20). Vidare är en byggnad inom fastighetens södra del i planen q₁ – märkt och tillåts därför ej ändras utvändigt eller rivas. Underhåll av fasader skall ske med ursprungliga material och utförande.



Övrig mark inom värderingsobjektet, ett markområde inom den norra delen av fastigheten, omfattas av detaljplanen kallad "Dp för del av Kvarnholmen etapp 2 – centrala Kvarnområdet" vilken vann lagakraft den 12 juli 2010. Berörd del av värderingsobjektet är planlagt för centrum. Befintlig byggnad är i planen klassad som kulturhistorisk värdefull byggnad och får därför ej rivas.



Den totala byggrätten inom värderingsobjektet uppgår till 11 640 kvm ljus BTA.

Taxering

Värderingsobjektet har vid den senaste fastighetstaxeringen åsatts typkod 800 (ej fastställd typ av specialenhet)

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 skola, förskola, sporthall samt centrumändamål i enlighet med gällande detaljplan. Enligt ett sidoavtal tecknat den 1 november 2016 åtar sig tomträttshavaren att bedriva förskole- och skolverksamhet samt att uppföra en sporthall (förskole- och skolverksamheten är överordnad centrumverksamheten).

Nuvarande avgäld

Den årliga avgälden för Nacka Sicklaön 38:14 har fr o m den 1 juni 2016 utgått med 2 328 000 kr/år.

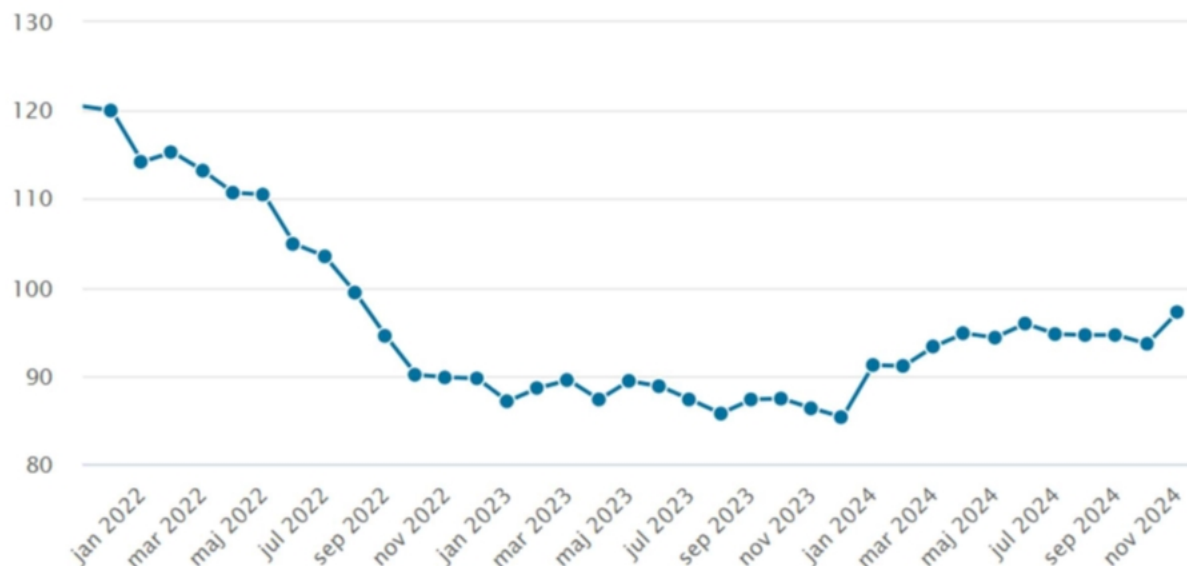
3. Marknadsförutsättningar

Allmänt

Svensk ekonomi är i lågkonjunktur, en lågkonjunktur som trots positiv utveckling 2025 väntas bestå till 2026 (enligt Konjunkturinstitutets prognos väntas BNP för 2024 uppgå till 0,7% respektive 1,8% för 2025).

Utvecklingen är dock osäker, såväl i Sverige som internationellt. Detta inte minst mot bakgrund av den stora politiska osäkerheten, där pågående konflikter (och potentiellt nya konflikter) är av stor betydelse för den ekonomiska utvecklingen.

Konjunkturbarometern indikerar fortsatt ett "svagt" läge för svensk ekonomi (<100), men utvecklingen i november var stark inom hela näringslivet. Hushållen ser fortsatt positivt på utvecklingen för såväl svensk ekonomi som för den egna ekonomin de kommande 12 månaderna. Däremot kvarstår en relativt negativ syn på arbetsmarknaden, med fokus på sparande (snarare än konsumtion).



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023/2024 har det exceptionellt höga KPI dämpats; från 11,7% i jan-23 till 1,6% i nov-24 (med KPIF om 1,9%).

För att stabilisera inflationen och stimulera den svaga konjunkturen har Riksbanken sänkt styrräntan ett antal gånger under 2024, senast i november med 50 punkter till 2,75%. Med en fortsatt stabil inflations-/konjunktur-utveckling kan det bli aktuellt med ytterligare 25–50 punkter i december, och potentiellt 1-2 sänkningar 2025. Samtidigt pekar Riksbanken på svårbedömda ekonomiska och geopolitiska risker som kan leda till en mer "defensiv" penningpolitik. Prognoser från Konjunkturinstitutet och de stora svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2,0% till slutet av 2025 (potentiellt redan i Q2).

Arbetsmarknaden, som länge stod emot den svaga konjunkturen, har nu klart svagare förutsättningar. Arbetsförmedlingens prognos är att arbetslösheten ökar under 2024, för att successivt minska under 2025 i takt med att konjunkturen stärks (arbetslösheten enligt AKU 15–74 år har en prognos om 8,4% 2024 och 8,2% 2025, att jämföra med 7,7% för 2023). Arbetslösheten har det senaste året ökat mest i storstadslänen (Skåne, Västra Götaland och Stockholm), medan arbetslösheten endast ökat marginellt i stora delar av norra Sverige (lägst är arbetslösheten i Västerbotten och Norrbotten).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka en positiv utveckling. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna" investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Utbildning är en central parameter till såväl kort- som långsiktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet. Bristen på utbildad arbetskraft är tydlig även inom offentlig sektor (vård/skola/omsorg). Ett tydligt problem är att många arbetslösa saknar de kompetenser som efterfrågas av arbetsgivarna. Även yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav efterfrågar i allt större utsträckning gymnasieutbildning.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar; låg befolkningstillväxt, in-/utvandring och framför allt en åldrande befolkning. Till 2030 väntas ca 21,1% av befolkningen vara >65 år. En ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, är en stor utmaning. Befolkningen inom den "arbetsaktiva" kategorin 18–65 år väntas öka med ca 1,9% till 2030, medan prognosen för 65+ år är ca 8,1%. Andelen 0–18 år väntas emellertid minska med drygt 6,8%.

Marknadsförutsättningar – Skola / Förskola

Investeringsmarknaden

Marknaden för vård/skola/omsorg är stabil, med ett stort antal investerare – såväl lokala/regionala bolag som nationella, "nischade" aktörer – som efterfrågar stabil avkastning till relativt låg risk.

Stort investeringsintresse för objekt med "rätt" hyresgäst (offentligt finansierad verksamhet), "rätt" hyresavtal (15-20-årsavtal, attraktiv ansvarsfördelning mellan HG/FÄ) och "rätt" (moderna, funktionella lokaler).

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

Den låga transaktionsaktiviteten – särskilt under lågkonjunkturen 2023/2024 – medför att det är svårt att säkerställa kortsiktig utveckling, men den svaga fastighets-/kreditmarknaden har medfört stigande direkt-avkastningskrav på marknaden i stort de senaste 2 ½ åren, och så även för fastigheter inom vård/skola/ omsorg (trots att det i praktiken utgör ett "konjunktur-oberoende" segment).

Direktavkastningskravet är tydligt knutet till utvecklingen på kreditmarknaden.

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).

Geografiskt läge är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att det finns ett investeringsintresse även för objekt utanför storstads-/regionstadsmarknader (förutsatt funktionella lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för långsiktig efterfrågan). Mikroläge – närhet till kommunikationer, natur/rekreation, o.d. – kan emellertid vara av stor betydelse.

En "fristående" skola/förskola ses som mer attraktiv jämfört med lokaler som "integrerats" i flerbostadshus, särskilt för fastigheter med stor tomt (vilket även möjliggör vidareutveckling av befintlig verksamhet). "Komplett" fastigheter, d.v.s. fastigheter som även omfattar kök/matsal, idrott o.d. ses som ett plus.

Det finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa långsiktigt ändamålsenliga lokaler. Marknaden väntas bli mer polariserad, d.v.s. en mer diversifierad marknad mellan "kvalitativa" fastigheter respektive "mindre kvalitativa" fastigheter.

Med privat operatör ses det som motiverat med ett något högre direktavkastningskrav jämfört med om verksamheten drivs i offentlig regi (det är fortsatt offentligt finansierad verksamhet bakom underliggande kassaflöde, men för en privat operatör finns såväl företagsrisk som politisk risk).

Det finns en politisk risk med fastigheter inom vård/skola/omsorg som synliggjorts då marknaden blivit alltmer kommersiell (=privata operatörer inom fastigheter som ägs av privata aktörer, i vinstsyfte). Den politiska risken bedöms ha ökat under 2023/2024, och eventuella privatiseringar ses som mindre sannolika. Politiska initiativ är svåra att förutse, och medför osäkerhet över fastighetsmarknadens spelregler. Ett tydligt exempel på detta är den s.k. skol-pengen; ett statligt initiativ, men som baseras på lokala parametrar (och som beslutas av lokala politiker).

Vård/skola/omsorg är "konjunktur-oberoende", med fortsatt stark långsiktig efterfrågan på fastighetsmarknaden (även vid långvarig lågkonjunktur). Prognosen för 2024 är fortsatt låg transaktionsaktivitet, men med i huvudsak stabila direktavkastningskrav för kvalitativa objekt.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden är stabil, utan kortsiktiga upp-/nedgångar vad gäller marknadshyra och vakans-/hyresrisk.

Marknaden är "konjunktur-oberoende" (men styrs långsiktigt av den demografiska utvecklingen).

Eventuella hyresavtal är ofta s.k. internhyresavtal => Hyran utgår inte nödvändigtvis utgår från marknadsmässiga villkor (för "egenanvändare").

Marknadshyra kan variera inom ett relativt stort intervall beroende på lokalernas "funktionalitet", skick/standard, ansvars-/kostnadsfördelning, m.m.

Hyran påverkas till viss del 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.

Läge/mikroläge är klart av stor vikt, men 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. En viktig parameter är tomtstorlek, d.v.s. möjlighet till fysisk/pedagogisk aktivitet.

Vakans-/hyresrisk är låg, förutsatt funktionella lokaler. Vid långsiktiga vakanser, och då särskilt för "icke-funktionella" lokaler, är alternativet snarare att omställa lokalerna till annan verksamhet.

Marknaden väntas bli mer polariserad, d.v.s. en mer diversifierad marknad mellan "kvalitativa" lokaler (moderna lokaler) respektive "mindre kvalitativa" lokaler (omoderna tekniska installationer). Det kan vara nödvändigt med stora investeringar för att modernisera befintligt bestånd och säkra långsiktig funktionalitet.

Marknadsförutsättningar – Handel

Detaljhandel - allmänt

Fastighetsmarknaden avseende handelsfastigheter (exkluderat livsmedel) är det segment som visat svagast prisutveckling de senaste åren. Den underliggande orsaken anses främst vara ett minskat konsumtionsutrymme för hushållen i och med lågkonjunkturen samt osäkerheter kopplade till förändrade konsumtionsmönster under och efter coronapandemin, vilket bidragit till ett behov att förnya den fysiska handeln och öka kundupplevelsen.

Handelsaktörerna har genomlidit tuffa år, där den höga inflationen har bidragit till hyreshöjningar över 20 % (2022–2024) för fullt indexerade hyresavtal och köpkraften kraftigt sjunkit i och med lågkonjunkturen med lägre reallöner och ökade boendekostnader, vilket har reducerat konsumtionsutrymmet för hushållen. Detta har medfört pressade marginaler för handlarna, som inte kunnat höja priserna i takt med inköpskostnaderna och de märkbart ökade hyreskostnaderna. Tillfälliga hyresrabatter har blivit ett vanligt fenomen inom handeln, vilket till följd av en pressad omsättning och ökade kostnader troligen kommer fortsätta.

Trots detta visade sig handeln motståndskraftig med en ökad detaljhandelsförsäljning om 3,3 % under 2023, där dagligvaruhandeln ökade med 7,5 % och sällanköpsvaror ökade med 0,4 %. Den positiva utvecklingen har fortsatt under 2024 som visade på en utveckling om 1,8 % för den totala detaljhandeln, 3,7 % för dagligvaruhandeln och 0,4 % för sällanköpsvaruhandeln under första halvåret. Detta är till stor del drivet av att Riksbanken med start i maj (2024-05-08) påbörjade en sänkning av styrräntan från 4,0 % med en stegvis nedjustering till 2,75 % (2024-11-13). Med en inflation under det långsiktiga målet om 2,0 % förutsätts Riksbanken fortsatt justera ner styrräntan under våren 2025, vilket kommer bidra till stigande reallöner och disponibla inkomster som ökar köpkraften framöver och förväntas ge positiva effekter för handeln under 2025.

Hushållens syn på ekonomin har gradvis börjat ljusna, vilket speglades i ett trendbrott från de historiskt höga antalet konkurser under första halvåret 2024 (39 % högre än 2023 och 87% högre än 2022) till en minskning av antalet konkurser med 17 % jämfört med samma månad i fjol. För en fortsatt konkurrenskraft bedöms det bli allt viktigare att handelsaktörerna upprättar och vidhåller effektiva arbetsprocesser och fokuserar på kundupplevelsen. I detta har ett märkbart skifte mot AI som hjälpmedel redan åskådliggjorts. Där aktörer använder AI som hjälpmedel i såväl kontorsarbete, marknadsföring, kundservice, bemanningsplanering som i det faktiska kunderbudandet där t.ex. Kicks erbjuder en hudvårdsanalys och en rekommenderad hudvårdsrutin.

Svensk Handels handelsbarometer har under 2024 visat på en optimistisk tongång där allt fler handlare tror på en positiv utveckling framöver, särskilt i dagligvaruhandeln. Detta är dock starkt beroende av en fortsatt sjunkande inflation och ytterligare räntesänkningar. Enligt HUI Research (september 2024) förväntas den positiva utvecklingen fortskrida med en utveckling för detaljhandeln i löpande priser om 1,5 % 2024 och 3,5 % 2025.

Sedan HUI Research började mätningen av e-handeln 2003 har omsättningen haft en stabil tillväxt från 4,9 mdkr till 146 mdkr rekordåret 2021. I och med återgången till den fysiska arbetsplatsen, vilket bidrog till en viss återgång till den fysiska handeln, dämpades sedan denna "pandemiboost" med en negativ tillväxttrend under 2022 (136 mdkr, -7 %) och 2023 (133 mdkr, - 2,0 %). Omsättningen för e-handeln bedöms nu ha normaliserats och påvisar återigen en positiv tillväxttrend under 2024 (+10 % jan-okt 2024).

Enligt en prognos från Svensk Handel förväntas e-handeln stå för mellan 31 och 40 % av den totala försäljningen inom detaljhandeln år 2030. Sällanköpsvaruhandeln förutspås ha en betydande inverkan, där den digitala försäljningen förväntas stå för 41 till 52 % av försäljningen.

Under de senaste åren har investerarmarknaden för handelsfastigheter varit avvaktande med en generellt lägre betalningsvilja. Med förbättrade finansieringsmöjligheter under 2024 har marknadsförutsättningarna förbättrats, men det bedöms återfinnas en fortsatt osäkerhet kring handelsaktörernas hyresbetalningsförmåga. Bland de delsegment som bedöms stå sig starkast ur ett investerarperspektiv och i vilket transaktionsaktiviteten progressivt har stigit något under 2024, återfinns allttjämt livsmedelsbutiker och lågprishandel med koppling mot dagligvaror. Detta visar på att den pågående polariseringen där det blir allt tydligare att objekt med stabila hyresgäster med en god hyresbetalningsförmåga premieras.

Direktavkastningskraven för handelsfastigheter låg under pandemin relativt högt jämfört med flera andra fastighetssegment och det var inte samma nedåtpress som på marknaden i övrigt. Den höga inflationen och det stigande ränteläget bidrog till en press uppåt på direktavkastningskraven, vilket trots den redan högre nivån fick genomslag även för handelssegmentet. Delvis till följd av det något lättade ränteläget bedöms denna

press dock ha lättat med direktavkastningskrav som börjat stabiliseras på en ny "normalnivå" där köpare och säljare sakteligen möts.

Kommunfakta - Nacka

Befolkning

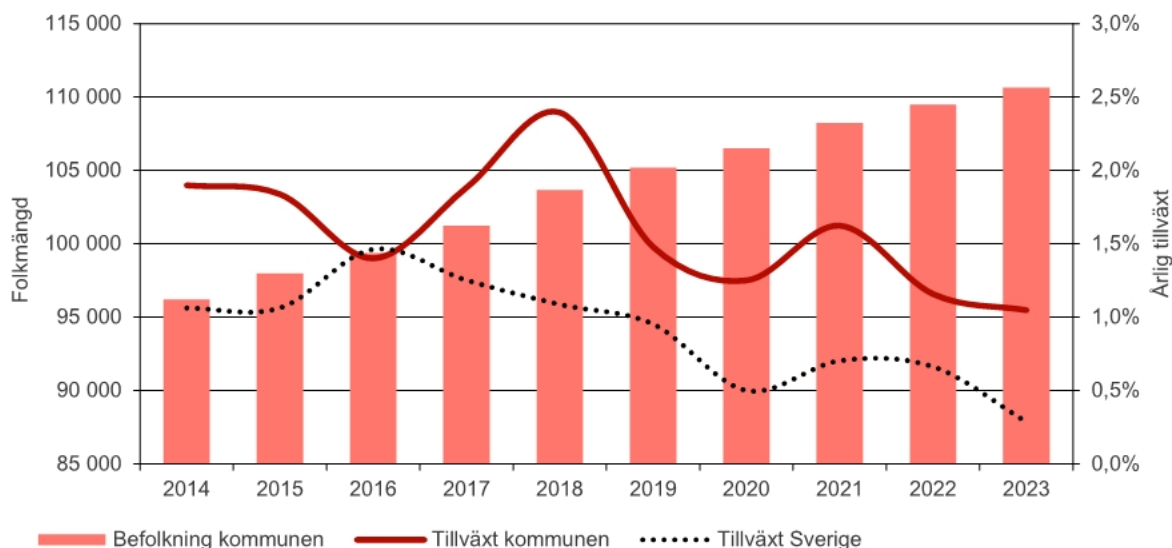
Befolkningen i Nacka uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 110 633 invånare, en ökning med 1,0% sedan föregående år. Flyttnettot under 2023 var 729 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Nacka	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Befolkning kommunen	96 217	97 986	99 359	101 231	103 656	105 189	106 505	108 234	109 486	110 633
Befolkning 20-64 år	54 787	55 629	56 181	57 087	58 681	59 365	60 129	60 870	61 611	62 410
Tillväxt kommunen	1,9%	1,8%	1,4%	1,9%	2,4%	1,5%	1,3%	1,6%	1,2%	1,0%
Tillväxt 20-64 år	1,4%	1,5%	1,0%	1,6%	2,8%	1,2%	1,3%	1,2%	1,2%	1,3%
Tillväxt Sverige	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%	0,3%

Källa: SCB

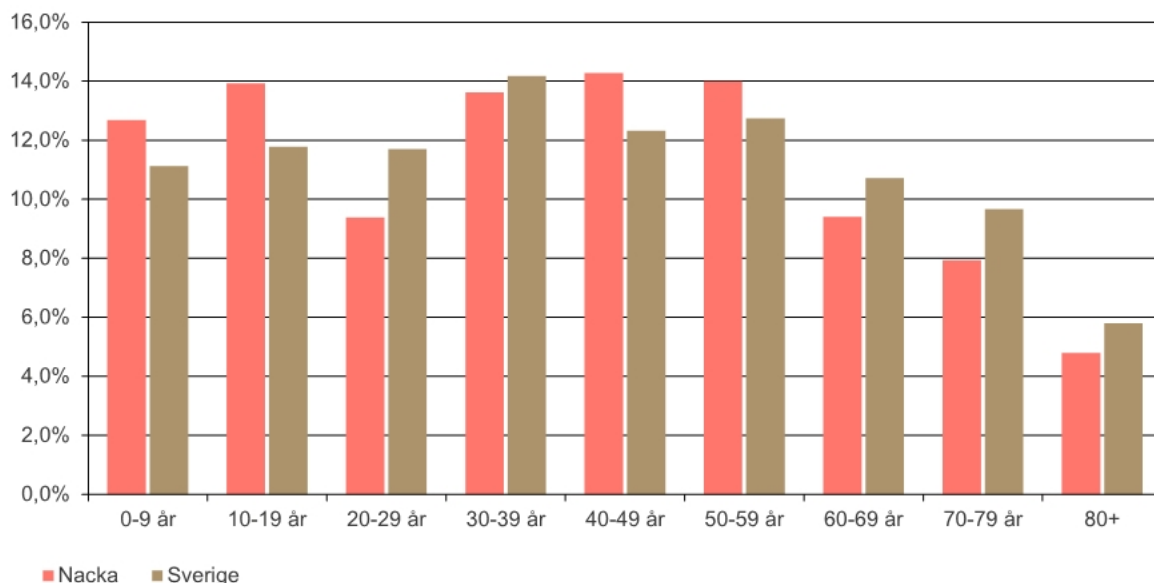
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden.

Åldersfördelning



Källa: SCB

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

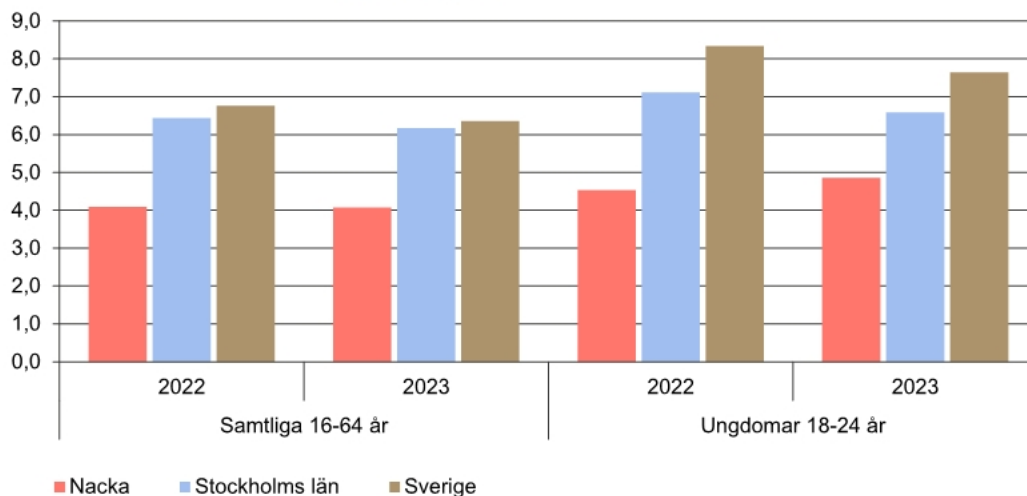
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	167,9	169,4	181,9
25-29 år	295,7	309,3	286,1
30-44 år	528,9	450,6	391,2
45-64 år	661,3	543,0	459,5
65+ år	372,3	342,5	295,8
Totalt 20+ år	502,1	425,2	363,8

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2023 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Nacka till 4,1 % vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 6,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,4%.

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

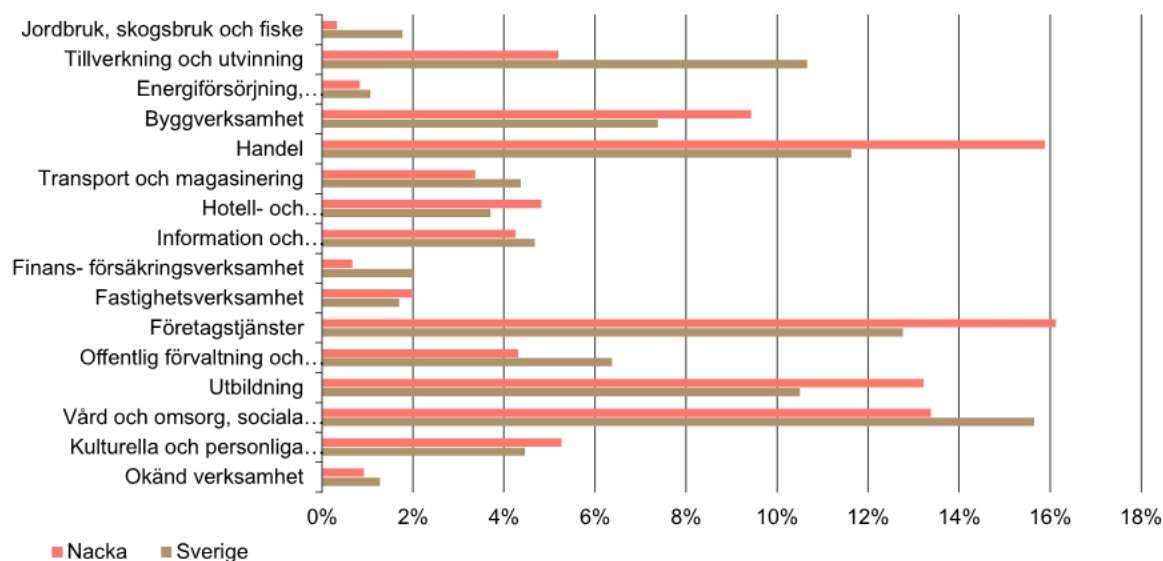


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på handel samt företagstjänster.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Nacka på plats 47 i rankingen för 2023, vilket är en förbättring med 37 platser jämfört med föregående år.

Objektets marknadsförutsättningar

Betraktat som mark för skoländamål/idrottsändamål bedöms värderingsobjektet ha ett attraktivt läge med hänsyn till dess centrala läge 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 skoländamål 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	Fastighetstyp	Kommun & Område	Areal	Köpare & Säljare	Köpe-datum	Planförhållanden	Bygg-rättsvolym [BTA alt st]	Köpe-summa (kr/st alt BTA)	Köpe-summa (kr/kvm markareal)
83806	Byggrätt Utbildning/Skola	Stockholm, Hammarby Sjöstad		Stiftelsen Fryshuset / Stockholm stad	jan-24	Markanvisning för nybyggnad av skola/idrottshall intill befintlig verksamhet. Utifrån en avgäldsränta om 4,5 % motsvarar detta ett markvärde om 4 000 kr/kvm ljus BTA.	-	4 000	

ID	Fastighetstyp	Kommun & Område	Areal	Köpare & Säljare	Köpe-datum	Planförhållanden	Bygg-rättsvo-lym [BTA alt st]	Köpe-summa (kr/st alt BTA)	Köpe-summa (kr/kvm markareal)
89653	Byggrätt För-skola	Täby, Roslags-Näsby		Östra Kullön Mark 2 AB / Täby kommun	dec-23	Köp av tillskottsmark inom pågående detaljplan som totalt omfattar 350-400 bostäder (varav ca 164 studentlägenheter). Medfinansiering för förlängning av Roslagsbanan tillkommer om 200-800 kr/kvm ljus BTA för bostäder.	-	2 300	
83192	Byggrätt Ut-bildning/Skola	Stockholm, Norra djurgårds-staden		Selvaag Bolig ASA / Stockholm stad	sep-23	Byggrätt för lokaler inom ett bostads-kvarter.	-	15 000	
75911	Byggrätt Ut-bildning/Skola	Sollentuna, Eds-berg	5744	Sollentuna Kom-munfastigheter AB, SKAB / Sollentuna kommun	jun-23	Marköverlåtelse och genomförandeavtal för en ny grundskola i Väsjön. DP finns, men omkringlig-gande mark behöver en detaljplaneänd-ring för att fullborda utbygganden av sko-lan.			1 423
81129	Byggrätt För-skola	Nacka, Kvarn-holmen		- / Nacka kommun	mar-23	Fastställande av byggrättsvärde inför avgäldsreglering. Avgäldsrenta tre pro-cent.	-	5 000	5 000
81128	Byggrätt För-skola	Nacka, Saltsjö-baden		- / Nacka kommun	jan-23	Fastställande av byggrättsvärde inför avgäldsreglering. Avgäldsrenta tre pro-cent.	-	2 000	2 000
76300	Byggrätt För-skola	Stockholm, Akalla		Citycon AB / Stockholms stad	nov-22	Direktanvisning i ti-digt skede för 500 bostäder i flerbo-stadshus med lokaler och ev. förskola i bottenplan	-	4 000	
73235	Byggrätt För-skola	Tyresö, Norra ty-resö centrum		Hemsö Vårdfastig-heter / Tyresö kommun	jun-22	Markanvisning för markområde inom kommande kvarter 6 i norra Tyresö cent-rum.	-	4 000	
69739	Byggrätt Ut-bildning/Skola	Järfälla, Barka-bystaden, etapp III		Riksbyggen och Storstaden / Jär-fälla kommun	maj-22	Pris för förskola och skola inom kvarter 10 och 13, Barkar-bystaden etapp III	-	3 000	
70009	Byggrätt Ut-bildning/Skola	Ekerö, Ekebyhov	27097	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	Byggrätt Ut-bildning/Skola	Österåker, Hagby Äng och Kulle		Micke & Myran AB / Österåker kom-mun	nov-21	Planförslaget Hagby Äng o Kullar etapp 2 möjliggör skolbebyg-gelse för ca 150 ele-ver.	-	3 850	
82809	Byggrätt Ut-bildning/Skola	Sollentuna, Sjö-berg		Hemsö / Sollen-tuna kommun	nov-21	Direkt markanvisning för uppförande av skola om ca 400 ele-ver	-	3 500	

ID	Fastighetstyp	Kommun & Område	Areal	Köpare & Säljare	Köpe-datum	Planförhållanden	Bygg-rättsvo-lym [BTA alt st]	Köpe-summa (kr/st alt BTA)	Köpe-summa (kr/kvm markareal)
62715	Byggrätt Utbildning/Skola	Täby, Täby		Skanska / Täby kommun	okt-21	Direkt markanvisning för att kunna reglera kommande tomträttsavtal. Markanvisningen förlängdes på oförändrade villkor i nov. 2022 till dec. 2023.	-	3 500	
63917	Byggrätt Förskola	Stockholm, Ulvsunda		Seniorgården AB/ AB Borätt / Stockholms stad	okt-21	Markanvisning. Gäller mark för förskola inom bostadsområde	-	5 000	
68157	Byggrätt Förskola	Järfälla, Tallbohov	2869	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
64218	Byggrätt Utbildning/Skola	Österåker, Åkersberga	5100	Nystads stadsutveckling AB / Armada kommunfastigheter AB	jun-21	Ev. tillkommande tilläggsköpeskilling för utveckling av skolfastighet.	19 200	3 125	11 765
59934	Byggrätt Förskola	Stockholm, Liljeholmen		Alm Equity och Brabo Stockholm AB / Stockholm stad	maj-21	Byggrätter för förskola/lokal inom bostadskvarter.	-	5 500	
59650	Byggrätt Förskola	Haninge, Jordbro		SBB / Haninge kommun	mar-21	Markanvisning gällande mark för förskola inom etapp 3 av Jordbro centrum.	-	2 750	
59641	Byggrätt Förskola	Haninge, Jordbro		SBB / Haninge kommun	feb-21	Marköverlåtelse av mark för förskola om 890 kvm BTA inom bostadsområde. Priset är ex. ev avdrag	-	2 750	
59522	Byggrätt Utbildning/Skola	Österåker, Svinninge	3116	Fondamentor AB / Österåkers kommun	dec-20	Direkt markavsningsavtal mellan Österåkers kommun och Fundamentor AB. Priset för skolbyggrätten är satt till 3 000 kr/kvm BTA motsvarande ca 674 kr/kvm TA.	700	3 000	674
70740	Byggrätt Utbildning/Skola	Stockholm, Österberga		Bonava Sverige AB / Stockholms stad	nov-20	Markanvisning avseende en skola med 6 avdelningar.	-	4 500	
59593	Byggrätt Utbildning/Skola	Lidingö, Dälén		Hallskär AB / Lidingö stad	sep-20	Tomträtt med ett underlag för avgäld på 2 700 kr/kvm BTA	-	2 700	
59647	Byggrätt Utbildning/Skola	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 Spårväg syd.	-	3 250	
59407	Byggrätt Utbildning/Skola	Huddinge, Mellansjö/Svartvik		Hoivatil AB / Huddinge kommun	apr-20	Dp för en skolbyggrätt om ca 1 000 kvm BTA, inrymmande 7 avdelningar.	1 000	3 800	
59333	Byggrätt Utbildning/Skola	Täby, Ella gård		Actus Täby AB / Täby kommun	jan-20	Försäljning av mark för skoländamål till befintlig arrendator.	430	3 256	

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av några relevanta jämförelseobjekt:

[83806, Stockholm, Hammarby sjöstad, jan 2024]

Stiftelsen Fryshuset har sökt markanvisning på fastigheten Fryshuset 1 för att expandera sin utbildnings- och idrottsverksamhet. Fryshuset har bedrivit ungdomsverksamhet i Hammarby sjöstad sedan slutet av 1990-talet och driver också en grund- och gymnasieskola i området. På grund av ökande efterfrågan på både utbildning och fritidsaktiviteter har de nu ett behov av mer utrymme. Fryshuset avser att på Fryshuset 1 uppföra en byggnad om ca 10 500 kvm innehållande utbildning, idrott och kontor tillhörande skol- och idrottsverksamheten. Enligt markanvisningsansökan bedöms 60 procent av ytorna att användas för utbildning, 20 procent för idrott och 20 procent för administrativa delar kopplade till verksamheten. Föreslagen exploatering är förenlig med detaljplanen och ingen ny detaljplan behöver tas fram. Genomförandetiden bedöms till cirka fyra år från att markanvisningsavtal tecknas. Marken avses upplåtas med tomträtt till Stiftelsen Fryshuset. Tomträttsavgälden för kontor är bestämd till 846 kr/kvm ljus BTA. Stockholm stad använder en avgäldsränta vid nyupplåtelse om 4,5 % vilket motsvarar ett analysvärde om ca 18 800 kr/kvm ljus BTA. Avgälden för utbildningsrelaterad verksamhet/föreningsverksamhet (kontorsytor) är bestämd till 423 kr/kvm ljus BTA vilket motsvarar ett analysvärde om ca 9 400 kr/kvm ljus BTA. Avgälden för skola/idrottshall är bestämd till 180 kr/kvm ljus BTA vilket motsvarar ett analysvärde om 4 000 kr/kvm ljus BTA. Prisläge 2024-01-01.



Aktuell markanvisning gäller Fryshuset 1. Stiftelsen Fryshuset är tomträttsinnehavare till Fryshuset 3 och hyresgäster i Fryshuset 2.

[81129, Nacka kommun, Kvarnholmen, mars 2023]

Nacka kommun har i mars 2023 beslutat om att höja tomträttsavgäld för tomträtten till Nacka Sicklaön 38:10. Fastigheten är belägen på Kvarnholmen med adress Tre Kronas väg 10 mfl. Fastigheten har en tomtareal om 5 520 kvm och är inrymmer tre byggnader för förskola om totalt ca 1 900 kvm. Tomträttsavgälden är fastställd under en tioårsperiod och nästa tillfälle för reglering infaller 2024-09-30. Avgälden bestäms utifrån fastighetens marknadsvärde jämte en avgäldsränta om tre procent. Baserat på en extern värdering har fastighetens marknadsvärde bedömts uppgå till **5 000 kr/kvm BTA, eller 1 800 kr/kvm TA**. Avgälden regleras därmed från 241,4 tkr till 283,05 tkr. Priset motsvarar ett totalt marknadsvärde för fastigheten om 9 435 000 kr. Värdetidpunkt för den externa värdering som legat till grund för att bestämma avgälden är mars 2023



[75911, Sollentuna, Edsberg, juni 2023]

I juni 2023 sålde Sollentuna kommun en del av fastigheten Ekoverket 2 mot en köpeskilling om 8 173 050 kronor. Köpare var kommunala fastighetsbolaget Sollentuna Kommunfastigheter AB. Fastigheten är belägen i den nordöstra kommundelen i anslutning till ett stadsutvecklingsområde, Väsjön, där totalt 4 500 nya bostäder avses uppföras. För att möta en ökad efterfrågan på kommunal service avser köparen att uppföra en kommunal grundskola på det överlåtna markområdet. Markområdet är detaljplanlagt för skoländamål och den del som överläts uppgår till cirka 5 744 kvm markareal. Köpeskillingen motsvarar därmed cirka 1 423 kr/kvm TA. I köpeskillingen ingår ersättning för detaljplanekostnad och exploateringsersättning. Skolan om ca 3 700 kvm kommer inrymma årskurs F-6 med ca 360 elever. Initialt kommer byggnaden även innehålla en förskoleedel som senare planeras byggas om till lokaler för grundskolan då en ny förskola kommer byggas i området. Utifrån en byggrätt om ca 4 000 kvm BTA fås ett analysvärde ca 2 000 kr/kvm BTA.



Resultat direkt ortsprismetod

Gällande intresset för byggrätter för skoländamål kan det ur ett historiskt perspektiv konstateras att investerare normalt sett skiftar preferenser för tillgångsslag och i högre grad väljer att göra "trygga" placeringar i osäkra tider. Det har tidigare inneburit en viss prisuppgång gällande byggrätter för samhällsfastigheter när de generella marknadsförutsättningarna för bostadsbyggandet sviktat. Under rådande omständigheter bedöms dock marknaden för projekt och byggrätter generellt dämpas av de ökade produktions- och finansieringskostnaderna, som ger ett mindre utrymme i projektkalkylen för att betala för marken. Senaste tidens marknadsutveckling med högre direktavkastningskrav och fortsatt höga produktionskostnader har påverkat och minskat betalningsviljan för byggrätter för skoländamål. Marknadsläget bedöms som fortsatt osäkert under inledningen av 2025 och kommer delvis påverkas av förändrade kostnader för byggnation och finansiering.

För denna typ av byggrättsändamål bedöms de primära värdepåverkande faktorerna vara behovet av förskole-/skolplatser i närområdet, tillgång till infrastruktur, närhet till grönområden, skolpeng etc. och således vara överordnat den generella prisbilden på den lokala fastighetsmarknaden.

Underlaget för bedömning av marknadsvärdet för skola och förskola är något begränsat och omfattar därför jämförelseobjekt inom en relativt stor geografisk spridning och av skilda karaktär. De noteringar som erhållits under senare tid uppvisar en prisnivå avseende byggrätter för skoländamål inom intervallet ca 2 000 – 15 000 kr/kvm ljus BTA.

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.

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. Lika så gäller även för merparten av byggrätterna för förskoleändamål vilka i normalfallet avser enklare byggnader i ett plan och således ej direkt jämförbart med värderingsobjektet.

En intressant notering har gjorts avseende tomträttsupplåtelsen i Hammarby Sjöstad (nr 83806), vilken avser en utökning av en befintlig tomträtt. Byggrättsvolymen samt ändamål och fördelningen mellan lokalslagen stämmer väl överens med värderingsobjektet. Lägesmässigt bedöms detta objekt som något bättre då det är beläget inom Stockholms stad med gångavstånd till tunnelbaneförbindelse.

Vidare bedöms försäljningen av skolbyggrätten i Sollentuna (nr 75911) vara intressant då den överensstämmer relativt väl med värderingsobjektet avseende typ av skolbebyggelse samt avser en relativt nyligen genomförda affär.

I övrigt kan konstateras att merparten av jämförelseobjekten avser skol/förskolebyggrätter vilka ur ett geografiskt perspektiv bedöms som mindre attraktiva då de är belägna på längre avstånd från centrala Stockholm. Som nämnt ovan är det dock av underordnad betydelse för denna typ av byggrättsändamål då det är efterfrågan på skolplatser, skolpeng etc som främst bedöms påverka betalningsviljan för byggrätten. Ändock bedöms det geografiska läget ha viss betydelse.

Beträffande värderingsobjektet bedöms det ha en bra placering med en god efterfrågan. Beaktan skall tas till att en del av byggrätten avser idrottsytor vilket bedöms betinga ett lägre markvärde än den för skoländamål, och vilket påverkar det genomsnittliga marknadsvärdet för aktuell byggrätt i negativ värderiktning. Vidare skall beaktan tas till att en del av byggnaderna inom tomträtten avser q1 märkta byggnader vilket generellt innebär mindre yteffektiva lokaler och således att ses som en belastning.

Med ledning av ovan bedöms värdet av byggrätten för skol/förskole/idrottsändamål inom värderingsobjektet, utifrån ortsprismetoden vara att söka inom den mellersta delen av noterat ortsprisintervall.

Slutligen bedöms byggrättsvärdet inom värderingsobjektet förutsatt äganderätt till **ca 3 500 – 4 000 kr/kvm BTA ovan mark.**

6. Värdering av mark för handel

Ortsprisundersökning

Efter att ha studerat köp av mark för handel i Stockholms län 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. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i ovanstående material alternativt kommenterat särskilt. I de redovisade köpen förutsätts dock ingå kostnader för allmänna anläggningar. Köpare är i största utsträckning bygg- och exploateringsföretag samt bostadsbolag.

ID	Fastighets- typ	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpeda- tum	Planförhållanden	Byggrättsvo- lym [BTA alt st]	Köpe- summa (kr/st alt BTA)
89532	Byggrätt Centrum	Norrtälje, Ham- nen	Roslagens pärla AB / Norrtälje kommun	jun-24	Tomträttsavtal för uppförande av bygg- nad för publika ändamål och centrumverksamhet. Tomträttsavtalet kommer tecknats för en period om 20 år och den årliga avgälden är 314 kr/kvm ljust BTA. Utifrån en ränta om 4% fås ett analysvärde om 7 850 kr/kvm BTA.	-	7 850
82707	Byggrätt Centrum	Botkyrka, Tumba centrum	Niam / Botkyrka kom- mun	maj-24	Marköverlåtelseavtal för lokaler på andra våningen i centrum- byggnad och flerbo- stadshus.	-	2 500
82583	Byggrätt Centrum	Solna, Skytte- holm	JM / Solna kommun	jan-24	Markanvisning för JMs koncernkontor. Inför ny detaljplan för Skytteholms IP. Plan- läggs för ca 30 000 kvm BTA kontor och lokaler. Exploator be- kostar projektering och utredningar för allmän platsmark.	-	5 000

77551	Byggrätt Lokaler - BV	Nacka, Nya Nacka Forum	Sveafastigheter Utveckling AB / Nacka kommun	okt-23	Markanvisning för lokaler inom bostadsområde (Discus). Avgäldsrentan uppgår till 130 kr/kvm ljus BTA. Med en ränta om 4 % motsvarar detta ca 3 250 kr/kvm ljus BTA.	-	3 250
76982	Byggrätt Lokaler - BV	Nacka, Sickla	Bonava / Nacka kommun	sep-23	Omförhandlat markanvisningsavtal från okt 2021. Markanvisningstävling avseende bostäder med fri upplåtelseform inom framtida "idrottskvarter".	-	3 200
81315	Byggrätt Centrum	Sollentuna, Edsberg	Sollentunafastigheter 2 AB / Sollentuna kommun	mar-23	Tilläggsköpeskilling för tillkommande byggrätter för centrumämndamål vid utveckling av allmän platsmark för att förbättra fysiska miljön och tryggheten i området. Exploateringsbidrag om ca 350-400 kr/kvm BTA tillkommer.	-	1 500
82764	Byggrätt Handel	Stockholm, Ropsten	Wallenstam AB / Stockholm stad	feb-23	Beslutad markreservat från 2015 som förlängts 2023. Kvarstår stor osäkerhet kring kostnader och utformning av plan. Initialt plan om 65 000 kvm BTA bostäder, kontor, hotell, handel.	-	14 694
73234	Byggrätt Centrum	Tyresö, Tyresö centrum, norra	Hemsö Vårdfastigheter / Tyresö kommun	jun-22	Markanvisning för markområde inom kommande kvarter 6 i norra Tyresö centrum.	-	3 500
68077	Byggrätt Butik	Stockholm, Högdalen	Niam / Stockholm stad	maj-22	Markanvisning för vidare utveckling av Högdalens centrum. Avgälden för butiker är fastställd till 203 kr/kvm.	-	4 511
62916	Byggrätt Handel	Stockholm, Telefonplan	AB Industricentralen Telefonplan / Stockholm stad	nov-21	Avgäld för utbyggnad av befintlig butik baseras på en markvärdenivå om 5 000 kr/kvm BTA.	-	5 000
64688	Byggrätt Lokaler - BV	Nacka, Centrala Nacka	Selvaag Bostad AB / Nacka kommun	okt-21	Markanvisningstävling med fast pris för lokaler i bottenplan av bostadshus.	-	4 000
70888	Byggrätt Handel	Sollentuna, Tu-reberg	Byggvesta / Sollentuna kommun	jul-21	Markanvisningstävling för kvarteret Tabellen. Priset för handel var fastställt till 5 000 kr/kvm ljus BTA.	-	5 000
62815	Byggrätt Handel	Järfälla, Barkaby	Credentia Watt AB / Järfälla kommun	jun-21	Överenskommelse om exploatering, handel och restaurang, i Barkaby	-	3 000
59690	Byggrätt Lokaler - BV	Nacka, Nacka stad	Wallenstam / Nacka kommun	maj-21	Markanvisning för verksamhetslokaler inom bostadsområde.	-	2 800

59570	Byggrätt Centrum	Solna, Huvudsta	Fabege / Solna stad	jan-21	Markanvisning avseende kontor för kommande kvartersmark inom blivande detaljplan för Mälarbanan inom Huvudsta och Skytteholm. Denna mark är belägen vid intunnlingen vid Mälarbanan	-	4 000
59569	Byggrätt Centrum	Solna, Huvudsta	Fabege / Solna stad	jan-21	Markanvisning avseende lokaler för centrumändamål för kommande kvartersmark inom blivande detaljplan för Mälarbanan inom Huvudsta och Skytteholm. Kv 1.	-	6 000
59469	Byggrätt Lokaler - BV	Nacka, Älta	Wallenstam / Nacka kommun	dec-19	Direkt markanvisning avseende en byggrätt om ca 12 000-14 000 kvm ljus BTA för bostäder samt 1 000 - 1 400 kvm ljus BTA för lokaler.	-	2 000

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av några relevanta jämförelseobjekt:

[82583, Solna, Skytteholm, januari 2024]

JM och Förvaltningen i Solna har förhandlat fram ett markanvisningsavtal för ett nytt koncernkontor i anslutning till Skytteholms IP efter att en möjlig yta för exploatering identifierats i samband med att utveckling av idrottsplatsen planerats. Det rör del av fastigheterna Skytteholm 2:4 och Råsunda 3:6 och området ska planläggas för cirka 30 000 kvm BTA kontor och lokaler för handel, idrottsverksamhet med mera. Markområdet arrenderas ut för restaurangändamål till sista december 2027 och ny detaljplan behöver tas fram för området och gestaltungsprogram kommer att krävas. Enligt avtalet ska JM erlægga 14 000 kr/kvm ljus BTA för kontor, 5 000 kr/kvm ljus BTA för lokaler (centrumverksamhet), 3 000 kr/kvm ljus BTA för idrottsverksamhet och 2 000 kr/kvm BTA för parkering ovan mark. Exploatören bekostar samtliga utrednings- och projekteringskostnader från utredningsfas till genomförandefas och gäller för såväl kvartersmark som allmän plats (exploateringsbidrag för allmän plats). Kommunen ansvarar för byggande av allmän plats. Avtalet ska ersättas av exploateringsavtal vid detaljplanens antagande. Värdetidpunkt är 2024-01-31 och köpeskilling regleras med index (IPD Svenskt Fastighetsindex och Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad utom CBD av MSCI Norden AB). Samordning kan krävas för byggnads och infrastrukturprojekt vilket kan påverka tidplan och genomförande.



[84341, Stockholm, Bredäng, maj 2021]

I oktober 2024 omförhandlades ett tidigare markanvisningsavtal till Skärholmens församling där staden föreslår att ge markanvisning för att använda lokaler inom fastigheten Frimurareorden 2 till centrumändamål, samt för möjligheten att bygga en extra våning om ca 500 kvm. Objektet ligger i centrala Bredäng. en detaljplan för bebyggelsen inom Centrala Bredäng håller på att tas fram. Planarbetet för projektet påbörjades våren 2023, och samråd för detaljplanen planeras till december 2024. Tidplanen beräknas med första byggstart år 2028 och inflyttning år 2031. Markpriset är baserat på ett värde om 4 000 kr/kvm ljus BTA i prisläge maj 2021. Marken ska fortsatt upplåtas med tomträtt.

**[76982, Nacka, Sickla september 2023]**

I februari 2022 fick Bonava markanvisning för bostäder med fri upplåtelseform i Sickla i Nacka, mer bestämt i Sydvästra Planiaområdet vilket är beläget ca 500 meter från den planerade nya tunnelbanestationen i Sickla. Området ska utvecklas till ett s.k. "Idrottskvarter" med möjlighet till spontanaktivitet och rörelse. Vidare är strategiska inriktningar för området hållbarhet och anpassning till framtida klimat. Parkering för den tillkommande bostadsbebyggelsen ska i första hand hanteras inom bostadskvarteret men andra lösningar, som samnyttjande och parkeringsköp, kan bli aktuella. Enligt kommunen beräknas start av detaljplanering vara under 2023 och antagande bedöms kunna ske under 2025. Hela 18 aktörer deltog i tävlingen. Utvärderingen av anbuderna skedde i tre steg. I steg ett gjordes en bedömning gjorts utifrån förmåga att genomföra projektet i enighet med beslut om markanvisning. Därefter, i steg två, har de bidrag som inte legat mer än 10 % från det högsta angivna priset gått vidare till steg 3. I steg 3 utvärderades gestaltning samt hur väl aktören uppfyller kommunens krav och planeringstrategier. Bonava utsågs slutligen till vinnare av marken och priset uppgick till 28 026 kr/kvm ljus BTA med värdetidpunkt 15 oktober 2021. Totalt var det fem aktörer som erbjöd priser på marken mellan 26 050 – 28 026 kr/kvm BTA. Byggrätten uppgår preliminärt till ca 20 000 kvm. Priset för eventuella lokaler i bottenplan var i tävlingen fastställd till 4 000 kr/kvm BTA. Köpare belastas inte med några kostnader utom kvartersmark. På grund av ändrade ekonomiska förutsättningar beslutade kommunen i september 2023 att reducera köpeskillingen med 20 procent, vilket motsvarar en ny överenskommen köpeskillingen om ca 22 500 kr/kvm BTA för bostäder och 3 200 kr/kvm BTA för lokaler. Värdetidpunkt är fortsatt 15 oktober 2021, och köpeskillingen för bostäder ska indexeras fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priser på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Beslutet att inte genomföra en ny upphandling motiverades av vikten av att undvika tidsfördröjelser i projektet.



Resultat direkt ortsprismetod

Ovan redovisat ortsprismaterial avseende försäljningar av mark för handels-, lokal- och centrumändamål uppvisar en prislivå i huvudsak varierande inom intervallet ca 1 500 – 7 900 kr/kvm BTA. Den stora prisskillnaden beror dels på den geografiska skillnaden och dels typ av handelsverksamhet som affärerna avser.

Att med ledning av de genomförda försäljningarna av byggrätter för handelsändamål dra några säkra slutsatser om marknadsvärdet av byggrätt för centrumändamål inom värderingsobjektet är svårt, detta eftersom prislivåerna varierat relativt kraftigt och då inget direkt jämförbart förvärv finns att tillgå. Vidare är det i huvudsak förväntningarna om framtida hyresnivåer och bedömningar om byggkostnader som styr vilka priser som betalats för byggrätterna.

I Nacka kommun har två relativt nyligen genomförda markanvisningar noterats, båda avser lokaler i bottenplan inom bostadskvarter. I jämförelsen med dessa skall beaktas till att byggrätten för lokaländamål endast avser en mindre del av den totala byggrätten vilket primärt omfattar bostäder vilket kan ha påverkat priset för lokalbyggrätten. Läget för dessa objekt bedöms som likvärdigt till något bättre än det för värderingsobjektet.

I övrigt bedöms jämförelseobjekten i tätortsnära lägen inom Stockholms kranskommuner som mest jämförbara.

Gällande värderingsobjektet bedöms dess placering för centrumverksamhet som måttligt gott. Positivt bedöms vara dess omgivning med kontor och bostäder vilket bedöms generera en viss efterfrågan. Dock är det beläget med närhet till Kvarnholmens centrum vilket bedöms utgöra en direkt konkurrens. Mikroläget bedöms i första hand vara att jämföra med lokaler i bottenvåning och inte en ren centrumfastighet.

Poängteras bör även att i dagsläget är det osäkert hur stor volym byggrätten för centrumändamål avser vilket är en osäkerhetsfaktor i värdebedömningen.

Utifrån ovan och med hänsyn till övriga redovisade ortspriser samt förväntat pris på slutprodukt (den senaste tidens prisutveckling på handelsfastigheter) bedöms marknadsvärdet av detaljplanelagd mark för centrumändamål inom värderingsobjektet uppgå till **ca 2 800 – 3 200 kr/kvm ljus BTA** innan avdrag för tillkommande exploateringskostnad. Bedömd värdenivå förutsätter att det finns tillhörande parkeringsplatser.

7. 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 avgäldsränta.

Avgäldsränta

Avgäldsräntan 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 avgäldsränt om 3,00 procent vilket multipliceras med bedömt markvärde. För värderingsobjektet har markvärdet bedömts uppgå till ca 3 800 kr/kvm BTA för skolbyggrätten och ca 3 000 kr/kvm BTA för centrumbyggrätten. Detta ger en årlig tomträttsavgäld ca 114 kr/kvm BTA för skolbyggrätten och ca 90 kr/kvm BTA för centrumbyggrätten.

8. Slutsatser

Resultat

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde **såsom byggrättsvärde för skol-, förskole- och idrottsändamål samt centrumändamål** inom fastigheten Nacka Sicklaön 38:14 vid värdetidpunkten 2025-01-30 till:

Ändamål	MV kr/kvm BTA
Skola, förskola och idrott	3 800
Centrum	3 000

Årlig tomträttsavgäld

Ändamål	kr/kvm BTA
Skola, förskola och idrott	114
Centrum	90

Stockholm 2025-02-12



Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare



Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- Bilaga 1 Bilder
- Bilaga 2 Fastighetsdatautdrag
- Bilaga 3 Allmänna villkor för värdeutlåtande





FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA SICKLAÖN 38:14 Nyckel: 010523144 UUID: ddae2790-10a0-35ab-e040-ed8f5e447f4a Fastigheten är upplåten med tomträtt. Registerenheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen	2023-06-08	2024-04-09 14:24	2025-01-16

ADRESS	
Adress	
Juvelvägen 1, 4 Kvarnholmsvägen 89, 91, 93A, 93B Makaronigränd 12 131 31 Nacka Distrikt: Nacka Nr: 212104	

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6579517.7	678779.3
Urholkas av NACKA SICKLAÖN 38:5 2		

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	11 476 kvm	11 476 kvm	0 kvm
1	11 476 kvm	11 476 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 NACKA KOMMUN GRANITVÄGEN 19 131 40 NACKA Köp: 2013-07-01 Andel: 1/1 Köpeskilling: 50 000 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2013-07-05	13/23059

TOMTRÄTTSUPPLÄTELSE			
Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt	
2016-06-01	2016-07-08	D-2016-00321725:1	
Ändamål	Avgäld		
Skola, förskola, sporthall samt centrum	2 328 000 SEK		
Avgäldsperiod	Perioddatum från		
10 år	2016-06-01		
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar	
2076-06-01	20 år	ANNAN RÄTTIGHET ÄN PANTRÄTT ELLER NYTTJANDERÄTT FÅR EJ UPPLÄTAS	

TOMTRÄTTSINNEHAV			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559053-5224 Slättö Core Sicklaön Property AB BOX 7034 103 86 STOCKHOLM Köp: 2016-06-01 Köpeskilling: 46 040 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2016-09-27 Nytt beslut: 2016-10-21	D-2016-00440670:1 D-2016-00482486:1

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

INTECKNINGAR			
Totalt antal inteckningar: 7 Totalt belopp: 360 379 012 SEK			
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag Akt
1	Datapantbrev	50 200 000 SEK	2016-11-11 D-2016-00517212:1
2	Datapantbrev	11 800 000 SEK	2017-06-09 D-2017-00238502:1
3	Datapantbrev	9 000 000 SEK	2018-01-03 D-2018-00007162:1
4	Datapantbrev	151 500 000 SEK	2020-03-17 D-2020-00105830:1
5	Datapantbrev	75 500 000 SEK	2021-12-30 D-2021-00594428:1
6	Datapantbrev	30 000 000 SEK	2022-09-27 D-2022-00395907:1
7	Datapantbrev	32 379 012 SEK	2024-03-27 D-2024-00096149:1

RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
SKYDDSZON	Last	Officialservitut	2011-01-17 Senast ändrad: 2013-10-23	0182K-2010/138.4
UTRYMME	Last	Officialservitut	2016-12-01	0182K-2016/85.1
UTRYMME	Last	Officialservitut	2016-12-01	0182K-2016/85.2
UTRYMME	Last	Officialservitut	2016-12-01	0182K-2016/85.3
Utrymme	Last	Officialservitut	2020-11-17	0182K-2020/57.8

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer ändring av detaljplan: DP 577 gällande	Datum 2015-12-09 Laga kraft: 2016-01-07 Genomf. start: 2016-01-08 Genomf. slut: 2020-07-12 Registrerad: 2016-02-12 Senast ajourföring: 2024-01-04	Akt 0182K-P2016/577
detaljplan: DP 492 gällande	2010-06-14 Laga kraft: 2010-07-12 Genomf. start: 2010-07-13 Genomf. slut: 2020-07-12 Registrerad: 2010-09-01 Senast ajourföring: 2024-01-26	0182K-2010/81
detaljplan: DP 512 gällande	2011-05-23 Laga kraft: 2011-06-17 Genomf. start: 2011-06-18 Genomf. slut: 2021-06-17 Registrerad: 2011-09-16 Senast ajourföring: 2024-01-26	0182K-2011/97
Övriga bestämmelser byggnadsminne: HAVREKVARNEN M.FL, KVARNHOLMEN gällande	Datum 2016-03-11 Laga kraft: 2016-03-11 Registrerad: 2016-03-21 Senast ajourföring: 2024-10-07	Akt 0182K-P2016/1 Länsstyrelsen i Stockholms län 432-29729-2012 NVR-ID/ÖVR-ID: 4026306

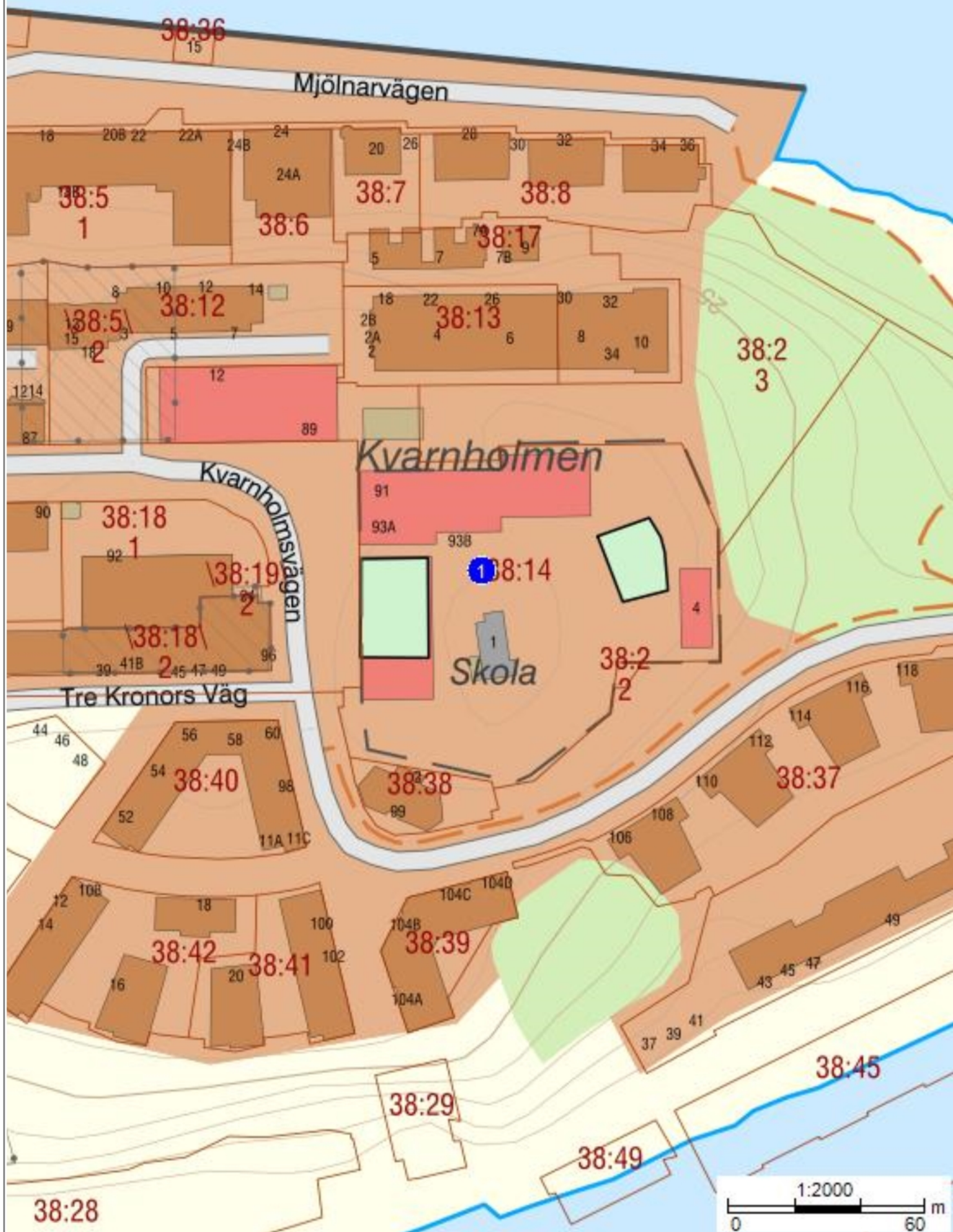
TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet EJ FASTSTÄLLD TYP AV SPECIALENHET (800) 728824-1 Taxeringsdel som urholkas av 3D-fastighet.			Taxeringsår 2022
Taxvärde			Areal 11476 kvm
Taxerad ägare 559053-5224 Slättö Core Sicklaön Property AB BOX 7034 103 86 STOCKHOLM	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Övriga aktiebolag

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER	
Gemensamhetsanläggningar NACKA SICKLAÖN GA:138 NACKA SICKLAÖN GA:139 NACKA SICKLAÖN GA:130	

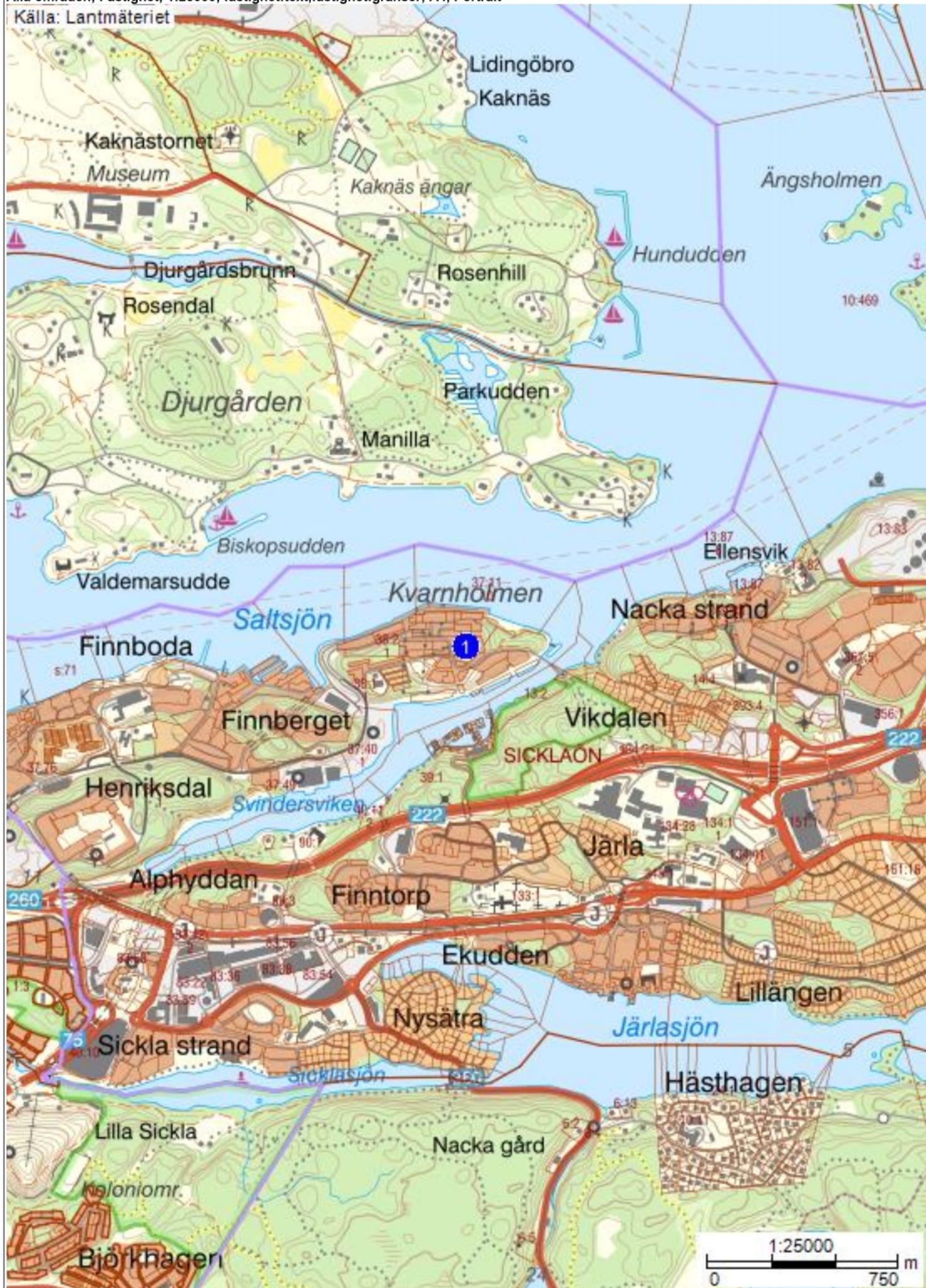
ATGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	2013-05-28	0182K-2013/14
anläggningsåtgärd	2016-12-01	0182K-2016/85
anläggningsåtgärd	2017-04-12	0182K-2017/7
anläggningsåtgärd	2020-11-17	0182K-2020/57
fastighetsreglering	2022-10-12	0182K-2010/138
anläggningsåtgärd	2023-06-08	0182K-2023/30

TIDIGARE ÄGARE		
Tidigare lagfarna ägare 556710-2313 Holmenkvarnen 7 AB C/O JM AB 169 82 STOCKHOLM Köp: 2006-12-11 Ingen köpeskillning redovisad. Överlåten andel: 1/1	Inskrivningsdag	Akt 07/4551 07/6571
Tidigare tomträttsinnehavare 556527-3314 Kvalitena AB (publ) STRANDVÄGEN 5A, 5TR 114 51 STOCKHOLM Upplåtelse av tomträtt: 2016-01-11 Andel: 1/1 Överlåten andel: 1/1	Inskrivningsdag 2016-07-08	Akt D-2016- 00321725:2

URSPRUNG
NACKA SICKLAÖN 38:2



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 arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 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.

