

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Smedby 19:553, del av

Österåkers kommun



2025-02-18

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Armada Fastighets AB genom Tina Sallmander
<i>Bakgrund/syfte</i>	Värdeutlåtandet syftar till att bedöma marknadsvärdet av aktuell del av fastigheten Smedby 19:553 i Österåkers kommun enligt gällande detaljplan. Utlåtandet skall ligga till grund för interna bedömningar samt eventuell försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Smedby 19:533, del av i Österåkers kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2025-02-18.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värdebedömningen grundas i huvudsak på gällande plansituation. Detaljplanen är generös och i stort sett inte begränsad förutom baserat på prickmark och byggnadshöjd. Uppdragsgivaren har tidigare presenterat ritningar på nya hyresbostäder där den planerade byggrätten av två flerfamiljshus i två våningar vardera bedöms ha motsvarat 1 800 kvm ljus BTA. I den fortsatta värdebedömningen baseras värderingen på den byggrätten. För äldreboendebyggrätten baseras byggrätten på den illustration som framgår av detaljplanen.</p> <p>Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden.</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Värdebedömningen avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-avgift. I bedömningen förutsätts att värderingsobjektet har avstyckats i enlighet med gällande detaljplan samt att det finns en utbyggd infartsväg till värderingsobjektet med stöd av servitutsupplåtelse eller annan varaktig upplåtelse. För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Okulär besiktning av värderingsobjektet 2025-01-29 av under-tecknad.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Taxeringsuppgifter.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

Lagfaren ägare Armada Kommunfastigheter AB (Org.nr 556791–2596)

Fastighetstyp Exploateringsfastighet avsedd för bostadsändamål.

Läge Värderingsobjektet är beläget i norra Åkersberga i Österåkers kommun. Avståndet till centrala Åkersberga är ca 3 km för cyklister eller promenerade, via bilvägar ca 5 km.

Näromgivningen utgörs av två större äldreboenden samt Solskiftesskolan men även större naturområde. På längre avstånd finns Stockholm city. Alla servicefunktioner finns inom 3–5 km avstånd i Åkersberga centrum. Busshållplats finns i närområdet.



Källa: Lantmäteriets karttjänst "Min karta".

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Eventuella framtida servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. är vid värdetidpunkten okända.

ESG, miljö

Ingen information finns tillgänglig i Länsstyrelsens karta över miss-tänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2005-08-25 där värderingsobjektet avser det högra området på kartan nedan. Genomförandetiden har gått ut.



Källa: Österåkers kommun.

Värderingsobjektet

Värderingsobjektets areal bedöms grovt uppmätt på detaljplane-kartan uppgå till 3 230 kvm.

Förväntad exploatering

Värderingsobjektets byggrätt är ej begränsad till en uttryckt bygg-rätt utan begränsas av pricksmark samt beaktat att högsta bygg-nadshöjd ej får överstiga +25,5 m över nollplanet, vilket i sig inne-bär i praktiken att högst två våningar kan tillskapas.

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

Ortsprismetoden. Denna metod går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelser av liknande objekt.

Exploateringskalkyl. Denna metod går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelser samt att dessa ej är direkt jämförbara. Nackdelen med en exploateringskalkyl är att man drar ett förhållandevis stort tal (byggkostnaden) från ett nästa lika stort tal (marknadsvärdet i färdigbyggt skick) från varandra. Såväl värdet i färdigbyggt skick som byggkostnaden är förhållandevis osäkra parametrar och små justeringar i dessa kan ge mycket stora effekter på slutresultatet. Till detta ska läggas att även vinstkravet är osäkert.

Ovanstående leder normalt till att man i första hand försöker bedöma marknadsvärdet med en ortsprismetod men att man i förekommande fall kan komma att göra en exploateringskalkyl för att stämma av rimligheten i bedömningarna.

Marknadsanalys

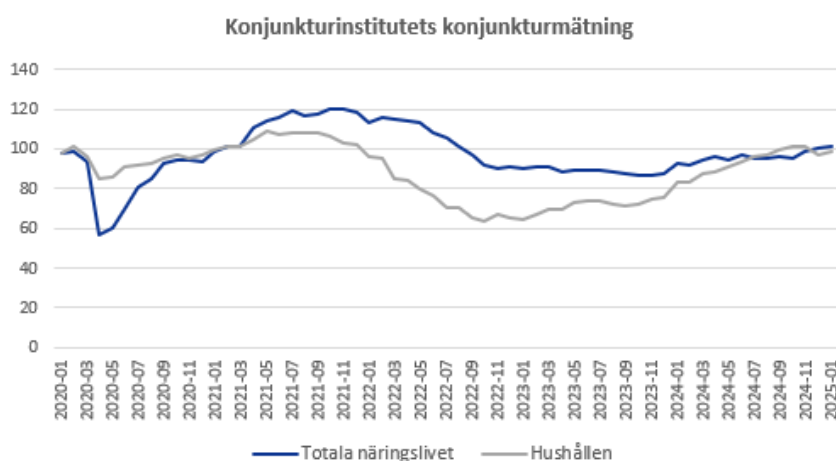
Allmänt

Svensk ekonomi befinner sig i en utdragen lågkonjunktur. Det finns tecken på att konjunkturen är på väg att vända. Tillväxttakten och arbetsmarknaden väntas bli starkare under året. Tillväxten i svensk ekonomi var låg under 2024 och prognosen för BNP 2025 är starkare med en bedömd tillväxttakt på cirka 2%. I USA har BNP-tillväxten varit starkare än Sverige och euroområdet. Detta har varit drivande till att Sveriges Riksbank tillika ECB initierat tidigare räntesänkningar. Förra årets räntesänkningar har gett ett positivt

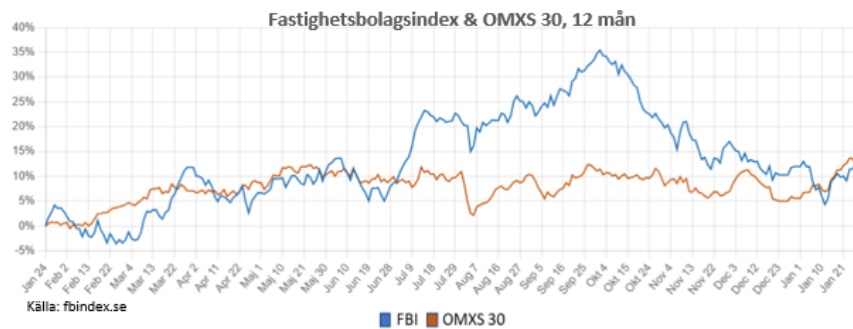
avtryck i svensk ekonomi, men har ännu inte haft full genomslagskraft. Hushållen har haft ett starkare stämmningsläge till följd av redan genomförda räntesänkningar. Stämmningsläget försämrades något för hushållen i slutet av förra året samtidigt som näringslivets stämmningsläge stabiliserats. Hushållens konsumtion väntas fortsätta stiga i takt med att räntan sänks.

Riksbanken har gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Inflationstrycket bedöms vara förenligt med Riksbankens långsiktiga inflationsmål, konjunkturen är dock fortsatt svag varpå Riksbanken valde att vid det senaste mötet sänka styrräntan med 25 punkter till 2,25%. European Central Bank (ECB) och Federal Reserve (FED) har också gradvis sänkt styrräntan.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning visar marginell ökning i början av året men är fortsatt lägre än normalt. Näringslivets konfidensindikator har stigit och ligger nu på nivåer över det historiska genomsnittet. Efterfrågeläget bedöms vara dämpat och under det historiska genomsnittet. Hushållens konfidensindikator har stigit efter en nedgång i slutet av förra året, nu till nivåer kring ett normalläge. Uppgången förklaras främst av en förbättrad syn på hushållens ekonomiska utveckling. Stämmningsläget som helhet har stabiliserats kring indexets normalläge (100).



Från oktober till årsskiftet har fastighetsbolagen på börsen haft en nedgång på cirka 20%. Nedgången har främst drivits av stigande långräntor. Därefter har fastighetsbolagen sett en viss återhämtning. Det finns en alltmer positiv syn på de svenska noterade fastighetsbolagen under året.



Obligationsmarknaden har stärkts och volymerna för nytgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden där det under 2024 emitterades mer än en fördubbling jämfört med 2023.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 5,9% för bostadsrätter och med 5,0% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 7% och villapriserna gått ner cirka 11%. Under 2024 har 15% fler bostäder sålts jämfört med 2023. Under det andra halvåret 2024 är antalet budgivare ökat och budpremierna tillbaka på tidigare nivåer.

Fastighetsmarknaden

Under 2024 har marknaden präglats av en gradvis återhämtning styrd av lägre ränta och bättre tillgång till finansiering. Fram till våren 2024 var kapitalmarknaden i stort sett i stiltje på den nordiska fastighetsmarknaden. Under denna period finansierades obligationsförfallen av banklån, nyemissioner samt att vissa bolag sålt fastigheter. Nu har fastighetsbolagens villkor på obligationsmarknaden förbättrats vilket har lett till en dryg dubbling i andelen emitterade obligationer under 2024. Detta i kombination med att bolagen kan finansiera sig billigare ger goda förutsättningar för transaktionsmarknaden framåt.

Köpare och säljare har anpassat sig till det nya marknadsläget vilket har ökat transaktionsvolymen med drygt 40% under 2024.

Marknaden har ökat, dock mindre än väntat, och transaktionsvolymen är fortsatt låg jämfört med historiskt normalläge. Prognoser för 2025 års transaktionsvolym är ytterligare ökning. Utländska investerare, som utgjorde en rekordstor andel av köpsidan med cirka 30% 2023 har minskat sin andel till cirka 10% under 2024. Samtidigt har flera svenska noterade fastighetsbolag återvänt till köpsidan till följd av den mer fördelaktiga finansieringen. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har stabiliserats och nu syns tendenser till att de sjunker framåt. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Bland investerarna har det länge varit störst efterfrågan på bostadsfastigheter och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Under 2023 var dock lager/logistik det mest omsatta segmentet tack vare den stora andelen utländska köpare då logistik anses vara det mest internationella segmentet. Under 2024 var det största segmentet åter bostäder och kontor följt av lager/logistik. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige.

Byggrätter

Under flera år var intresset för byggrätter stort, vilket resulterade i stigande byggrättspriser, med en pristopp kring 2022/2023. I takt med höjda räntor och stigande byggkostnader blev det svårare att få lönsamhet i projekten. Under 2023 steg graden av direktanvisningar till 74% och antalet markanvisade bostäder motsvarade 2022 års nivåer. Sett till antalet påbörjade lägenheter under motsvarande period har det påbörjats cirka 50% färre bostäder 2023 jämfört med 2022.

2024 års genomförda markanvisningar och överlåtelse indikerar att prisnivån har stabiliserats, men sjunkit jämfört med noterade toppnivåer. Under 2023 och 2024 har också byggaktörer som lämnar tillbaka markanvisningar ökat. De markanvisningar som återlämnades och tecknades på nytt skedde generellt på lägre nivåer än ursprungsavtalet.

För projekt med längre genomförandetid finns dock ett högre intresse. Detta för att tidpunkten för tecknandet av markanvisningsavtalet inte är densamma som när betalningen skall ske. Under de senaste månaderna har vi noterat ett något större intresse för byggrätter.

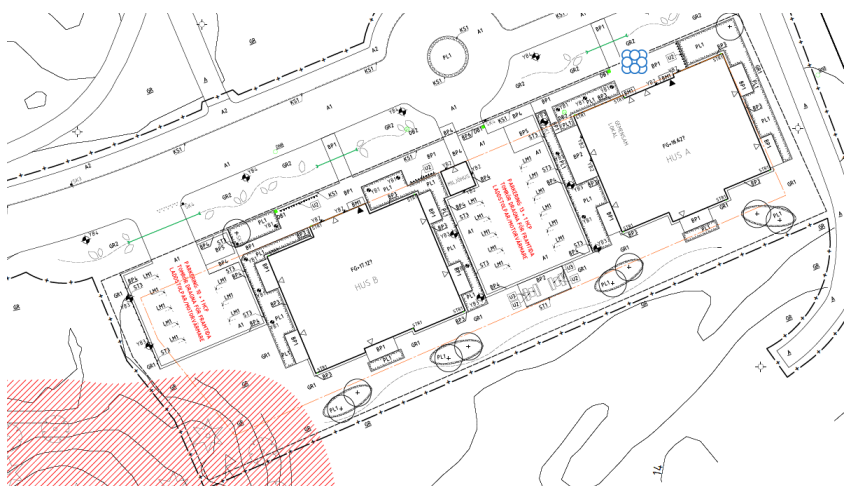
Omdöme om värderingsobjektet

Läget får anses vara något perifert inom tätorten Åkersberga. Bra service såsom större livsmedelsbutiker finns dock på relativt kort avstånd, ca 3 km invid infarten till Åkersberga. I närområdet finns naturområde samt skola och förskolor. Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett mindre fastighetsbolag/exploatör.

Ortsprisanalys och värdebedömning flerbostadshus

Förväntad exploatering

Enligt beskrivet under rubriken "Förutsättningar" baserar Forum byggrättens storlek baserat på tidigare erhållna ritningar för fastigheten där uppdragsgivaren kalkylerat med 2st fristående flerfamiljshus i två våningar vardera med tillhörande markparkeringar. Forum har baserat på ritningar uppskattat byggrätten till 1 800 kvm ljus BTA. Baserat på det antal parkeringsplatser som normalt krävs för ny bebyggelse får fastigheten enligt planritningen nedan får värderingsobjektet anses vara praktiskt fullt utnyttjad.



Ortspriser

Följande överlåtelse av byggrätter med fri upplåtelseform kan ligga till grund för värdebedömningen:

På Rindö i Vaxholms kommun förvärvade JM byggrätter för 60st bostäder i flerbostadshus med tillhörande garage (p-norm 1,5) för **6 500 kr/kvm ljus BTA** under december 2024.

Under december 2024 erhöll AB Familjebostäder direktanvisning av Stockholms stad för 170st bostadsrätter och 35 hyreslägenheter inom fastigheterna Hämringe 1 & Krällinge 1 i Stockholms kommun och Akalla till en avtalad prisnivå på **4 500 kr/kvm ljus BTA**. Parkeringsbehovet avses lösas genom garage.

I Ösmo erhöll Blooc under 2024-12 markanvisning för 24st nya radhustomter till en avtalad prisnivå på 5 000 kr/kvm ljus BTA.

I Fastighetsvärdens nyhetsbrev från 2024-07-02 kommunicerades att Reliwe och Derome köpt byggrätter av Wallenstam i Umami Park i Hallonbergen i Sundbybergs kommun för 147 mkr motsvarande ett pris på **7 945 kr/kvm ljus BTA**. Byggrätten uppgår till 18 500 kvm ljus BTA. Huruvida gatukostnader är inkluderat eller inte i köpeskillingen framgår ej av nyhetsbrevet.

Under juni 2024 kommunicerades av Sollentuna kommun att köpeavtal hade tecknats avseende byggrätter i Väsjön mellan Settler och kommunen berörande fastigheterna Ekolodet 1 och 2 för en köpeskillning motsvarande 4 000 kr/kvm ljus BTA + tilläggsköpeskillning för parkeringsköp i mobilitetshus motsvarande 2 600 kr/kvm ljus BTA. Affären indikerar således ett analyspris motsvarande **6 600 kr/kvm ljus BTA**. Volymen för projektet uppgår till 8 500 kvm ljus BTA. Ikano säljer nyproduktion i närområdet till erbjudna insatspriser på i snitt på ca 45 tkr/kvm BOA. Bostäderna ska vara uppförda till 2026 och har boarea runt 65-68 kvm.

Under slutet av maj 2024 träffades avtal mellan Botkyrka kommun och Niam avseende överlåtelse av byggrätt i centrala Tumba (del av Tumba 8:36) där köpeskillingen delvis skall baseras på ett byggrättsvärde på **7 000 kr/kvm ljus BTA** inklusive gatukostnader för bostadsdelen. Köparen Niam äger närbelägen fastighet inom vilken det erforderliga parkeringsbehovet för aktuellt överlåtelseobjekt kan lösas vilket bedöms ha medfört ett visst mervärde.

Under februari 2024 förvärvade AB Borätt fastigheten Traktören 16 i Tureberg i Sollentuna kommun för **7 000 kr/kvm ljus BTA** av Sollentuna kommun varav 1 300 kr/kvm ljus BTA avsåg gatukostnader. Byggrätten uppgår till knappt 20 000 kvm ljus BTA. Vid förvärvet fanns krav om att byggnadens bottenplatta ska vara färdigställd inom två år.

Under januari 2024 erhöll Sveaviken Bostad direktanvisning av bostadsbyggrätter i Hemmesta av Värmdö kommun motsvarande **5 200 kr/kvm ljus BTA**. Parkeringsbehovet avses lösas genom mobilitetshus inom området. Enligt pressmeddelande ska 35 % av de planerade bostadsrätterna utgöra hyresrätter.

Riksbyggen och Tyresö kommun träffade markanvisningsavtal under november 2023 berörande fastigheterna Bollmora 2:1 (del av), 1:94 & Forellen 15 där överenskommen prisnivå ska vara **7 300 kr/kvm ljus BTA**. Parkeringsbehovet avses lösas genom garage.

I Librobäck och norra Uppsala förvärvades fastigheten Librobäck 7:2 för 120 mkr + 10 mkr i gatukostnader under augusti 2024. Beaktat en byggrätt på 28 000 kvm ljus BTA motsvarade det ett pris på **4 642 kr/kvm ljus BTA**.

I Vallentuna träffade Titania och Vallentuna kommun om förvärv av byggrätter för hyresrätter på nivån **2 707 kr/kvm ljus BTA** under februari 2023. Byggrätten var 3140 kvm ljus BTA stor.

Antalet tecknade markanvisningsavtal har minskat under de senaste åren. Vidare har intresset för att förvärva nyproducerade byggrätter minskat och antalet försäljningar av nyproducerade på ritning har minskat kraftigt. Detta har lett till att exploatörerna avvaktar med att starta nya projekt. Det har också lett till att exploatörerna räknar med lägre försäljningstakt.

Värderingsobjektet utgörs av ett något perifert läge inom Åkersberga där omgivande bebyggelse främst utgörs av äldreboende och större grundskola samt till viss del småhusbebyggelse. I närområdet finns varken fastigheter upplåtna med hyresrätt eller fastigheter ägda av bostadsrättsfastigheter.

Värderingsobjektet är närmast jämförbart med köpen i Bollmora, Vallentuna och Ösmo, dvs på nivån runt 2 700 - 5 200 kr/kvm ljus BTA. Med hänsyn till ovanstående ortspris, aktuell byggrättsvolym, de senaste årens prisutveckling samt osäkerheten på marknaden för närvarande av nyproduktion bedöms byggrättsvärdet sökas på nivån 3 000 - 5 000 kr/kvm ljus BTA, i det fall parkeringsbehovet hade lösts genom garageparkering.

Mervärde parkering

Inom exploateringsområdet kan dock all erforderlig markparkering lösas genom markparkering. Erfarenheter från flerbostadsbyggrätter med markparkering respektive garageparkering är att prisnivån är ca 500 – 1 500 kr/kvm ljus BTA högre när markparkering kan anordnas, beroende på läge (möjlig garagehyra) och parkeringsnorm. Med det i beaktande bedöms byggrättsvärdet kunna sökas i mitten av intervallet på nivån 4 000 – 4 500 kr/kvm ljus BTA.

Exploateringskalkyl

Normalt brukar byggrättsvärden bedömas genom ortsprismetoden men man kan i förekommande fall även göra en exploateringskalkyl för att bedöma byggrättsvärdet. Enligt tidigare beskrivet går metoden ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

I närområdet saknas underlag av prisnivåer för försålda bostadsrätter. Med anledning av det bedöms byggrättsvärdet i stället baserat på att fastigheten upplåts med hyresrätter.

Följande exploateringskalkyl kan därmed sättas upp:

Exploateringskalkyl		
Hyra	2 500	kr/kvm BOA
Hyra parkering	100	kr/kvm BOA
Drift och underhåll	450	kr/kvm BOA
Vakansgrad	0,0%	
Driftnetto	2 150	kr/kvm BOA
Direktavkastningskrav	4,40%	
Marknadsvärde	48 864	kr/kvm BOA
Relation BOA/BTA	0,77	
Marknadsvärde, BTA	37 381	kr/kvm ljus BTA
Byggkostnad	30 000	kr/kvm ljus BTA
Vinstkrav på insatt kapital	10%	
Vinstkrav	3 398	kr/kvm ljus BTA
Byggrättsvärde	4 000	kr/kvm ljus BTA

Baserat på ovanstående exploateringskalkyl bedöms ett rimligt byggrättsvärde kunna ligga på nivån snarare runt 4 000 kr/kvm ljus BTA vid beaktande av en relation på 0,76 mellan BOA och BTA. Som ovan nämnt är exploateringskalkylen som metod något osäker och inrymmer ett flertal poster som bedöms. Såväl värdet i färdigbyggt skick som byggkostnaden är förhållandevis osäkra parametrar och små justeringar i dessa kan ge mycket stora effekter på slutresultatet. Exploateringskalkylens resultat ligger dock inom det intervall som ortsprisnoteringarna låg inom.

Nedan följer en förklaring till de bedömningar som har gjorts.

Exploateringskalkylen baseras på en varm snitthyra om 2 500 kr/kvm BOA för de planerade bostäderna. Hyran i sig bedöms baserat på en bedömd normhyra på 2 300 kr/kvm BOA och år omräknad till en i snitt 62 kvm stor hyresrätt. (I köpen i tabellen på nästa sida har normhyran legat på nivån 2 500–2 636 kr/kvm BOA). Här har en mer blygsam brukshyra bedömts vara rimligt.

Parkeringsintäkten är baserat på att det inom tomtens inryms 23st parkeringsplatser och att de kan hyras ut baserat på en månadsintäkt om 500 kr/månad exklusive moms.

Marknadsvärdet såsom färdigställt flerbostadshus med hyresrätter bedöms genom att driftnettot (hyror nedjusterat med kostnader) nuvärdesberäknas med ett bedömt direktavkastningskrav.

Forum har kännedom de följande förvärven av nyproducerade flerbostadshusfastigheter där lägenheterna är upplåtna med hyresrätt under det senaste året.

Kommun	Fastighet	Yta		Datum	Pris		Dir.avk	Köpare
		LOA	BOA		Tkr	kr/m ²		
Sundbyberg	Brygghuset 1-3	1 605	18 515	2024-11	1 160 000	57 654	4,10	Hemvist Bostadsfastigheter
Järfälla	Barkarby 2:62	1 800	11 400	2024-10	683 000	51 742	4,5-4,75	Niam
Södertälje	Sågverket 12		4 373	2024-10	209 000	47 793	5,50	Telge Bostäder
Haninge	Kolartorp 1:360 & 1:366		9 558	2024-09	618 000	64 658	4,65	Willhem
Svedala	Värby 61:591 (Vide)		2 440	2024-06	ca 95 000	38 934	4,35	Svedalahem
Järfälla	Jakobsberg 2:2873		9 065	2024-06	497 000	54 826	4,5-4,75	
Luleå	Glidet 1 & Vallan 1		10 087	2024-06	330 000	32 715	4,4-4,5	HSB
Lund	Näcken 1	92	3 489	2024-05	160 000	44 680	4,30	Lansa Fastigheter
Sundbyberg	Lådmakaren 5	51	7 434	2024-04	410 000	54 776	4,15-4,25	Bonnier Fastigheter
Kalmar	Hembiträdet 5		3 606	2024-04	110 000	30 500	5-5,5	LW Fastigheter
Stockholm	Två fastigheter		12 407	2024-02	725 000	58 435	4,4-4,5	Svenska Bostäder
Göteborg	Tynnered 8:3			2024-01		42 500	5,00	Realy Bostad

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 30 500 och 64 658 kr/kvm, med ett medeltal kring drygt 48 000 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 4,1 och 5,5 %. I exploateringskalkylen bedöms marknadsvärdet till ca 48 900 kr/kvm beaktat ett direktavkastningskrav på 4,40 %.

Sammanfattningsvis

Beaktat ortspriserna och exploateringskalkylen, värderingsobjektets läge samt att parkeringsbehovet löses genom markparkering bedöms byggrättsvärdet till 4 000 kr/kvm ljus BTA, vilket beaktat en byggrätt på 1 800 kvm ljus BTA ger ett marknadsvärde på **7,2 mkr**.

Värdenivån är bedömd beaktat att parkeringsbehovet löses genom markparkering inom kvartersmark samt avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-avgifter.

Ortsprisanalys och värdebedömning äldreboende

Äldreboende

Detaljplanens byggrätt är generös och den bebyggbara marken inom fastigheten uppgår till 2 115 kvm byggnadsarea. Beaktat att två våningar torde kunna tillskapas inom tomten ger det att den maximala byggrätten kan uppgå till 4 230 kvm ljus BTA. Emellertid torde del av marken behövas för markparkering och vistelseytor för de boende. I detaljplanen syns en byggnad vara illustrerad för 32st bostäder för äldre. Uppmätt på plankartan motsvarar det 1300 kvm byggnadsarea, dvs en byggrätt på totalt 2 600 kvm ljus BTA där det även syns finnas mark kvar för personal- och besöks-parkering samt vistelseytor för de boende inom fastigheten.



I den fortsatta värdebedömningen bedöms det rimligt att utgå från ovan illustrerad byggrätt.

Överlåtelser eller upplåtelser av mark/byggrätter för motsvarande ändamål är förhållandevis sällsynta. Forum har dok kännedom om de följande överlåtelserna/upplåtelseerna:

Ortspriser

Under januari 2024 fastställdes i protokoll att tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 40:15 i Nacka kommun skall uppgå till 174 tkr årligen från och med 1 maj 2025. Användningen avser LSS-boende. Avgälden baseras på ett underliggande byggrättsvärde på **8 900 kr/kvm ljus BTA** och en avgäldsränta på 3,0 % samt baserat på en byggrätt om 650 kvm ljus BTA.

Under juli 2023 tecknade Titania (genom dotterbolag) och Botkyrka kommun marköverlåtelse- och genomförandeavtal avseende en markexploatering på 350-400 bostäder samt för förskola och ett vård- och omsorgsboende i Hallunda i Botkyrka kommun. För kvartersmark för vård- och omsorgsboendet skall priserna baseras på ett byggrättsvärde på 7 880 kvm ljus BTA. För exploitören Titania tillkommer kostnader för utbyggnad av gator inom allmän plats vilka är beräknade till ca 1900 kr/kvm ljus BTA vilket ger ett sammanvägt analyspris på knappt **9 800 kr/kvm ljus BTA**.

Genom direktanvisning till tomträttsinnehavarna till tomträtterna till fastigheterna Tackjärnet 1, 3-4 i Ulvsunda i Stockholms kommun kom överens om ett byggrättsvärde för vårdlokaler till en prisnivå på **5 000 kr/kvm ljus BTA**. Parkeringsändamålet avses här lösas genom parkeringsgarage under planerad bebyggelse. Anvisningen kommunicerades februari 2023 men värdenivån avser september 2022. Exploateringen avser dock främst bostadsändamål men där del av exploateringen kommer att inrymma vårdlokaler.

På Värmdö träffades överenskommelse om markanvisning av del av Ösby 1:65 berörande byggrätter för äldreboende under maj 2021 på nivån **9 240 kr/kvm ljus BTA**. Värmdö kommun markanvisade marken till Altura (NREP). Parkeringsbehovet löses genom markparkering, köpeskillingen avses dock nedjusteras med 300 tkr/parkeringsplats i de fall parkeringsbehovet löses genom garage under planerad bebyggelse.

Huddinge kommun och Fabege kom under februari/mars 2021 överens om ett markanvisningsavtal för exploatering av ett delområde i Flemingsbergsdalen. Avtalet reglerar ett flertal ändamål däribland byggrättsvärdet av mark för äldreboende där överenskommet pris ska motsvara **8 000 kr/kvm ljus BTA**. Parkeringsändamålet avses här lösas genom parkeringsgarage under planerad bebyggelse.

Lidingö kommun träffade markanvisningsavtal 2021-01 med Titania Holding AB avseende en ny tomträttsupplåtelse berörande 5 300 kvm ljus BTA vårdrelaterade verksamheter samt kompletterande verksamheter. Överenskommen avgäldsnivå för tomträten ska uppgå till 275 kr/kvm ljus BTA. Antaget att avgäldsnivån baseras på 4,0-4,5 % av det markvärdet vid nyupplåtelse indikerar det ett underliggande byggrättsvärde på **6 100 - 6 875 kr/kvm ljus BTA**. Prisläge för överenskommelsen är 2020-12.

Vallentuna kommun genomförde en markanvisningstävling för uppförande av ett trygghetsboende inom västra delen av Vallentuna centralort under hösten 2021. Priset motsvarade **5 500 kr/kvm ljus BTA**. Två oberoende värderingar låg till grund för överenskommen köpeskilling.

Under februari 2020 skedde en markanvisningstävling för ett nytt särskilt boende för äldre i Brunn på Ingarö i Värmdö kommun. Det vinnande bidraget avser bygga 4 930 kvm BTA och gav ett bud på 46,2 Mkr motsvarande **9 371 kr/kvm ljus BTA**. Beaktat tillåten byggrätt på 5 000 kvm ljus BTA motsvarar prisnivån **9 240 kr/kvm ljus BTA**. Totalt inkom det 20st anbudsgivare varav 9st (undantaget vinnaren) bjöd 30–40,8 Mkr motsvarande en genomsnittlig budnivå på ca 6 900 kr/kvm BTA. Parkeringsbehovet inom fastigheten löses genom markparkering. Inom fastigheten har numera ett vård- och omsorgsboende uppförts med 70st platser, dvs vardera bostad avses uppta ca 70 kvm ljus BTA.

Bedömning

Byggrättsvärdet av mark för vårdändamål spretar till synes baserat på ovanstående material mellan främst 5 000 – 9 800 kr/kvm ljus BTA inklusive gatukostnader men exklusive VA-anslutningsavgifter. Av de ovan redovisade ortspriserna bedöms parkeringsbehovet främst lösas genom markparkeringar.

Den relativt nya tomträttsupplåtelsen i Nacka är intressant men medför i praktiken att tomträttshavaren inte behöver erlagga någon större initial kapitalinsats vilket hade erfordrats vid ett markköp. Det innebär dock att tomträttsinnehavaren behöver kalkylera med en årlig avgäld för tomträtten. Till skillnad mot vård- och omsorgsboende brukar normalt LSS-boende kunna klara klart högre hyresnivåer. Flertalet av de högre noterade nivåerna avsåg avtal under 2020–2022, dvs innan marknadsläget förändrades och direktavkastningskraven för samhällsfastigheter ökade.

Enligt ovan beskrivet under marknadsanalysen bedöms investeringarna i denna form av investeringar anse att geografiska mikroläget är av underordnad roll till skillnad mot andra fastighetsinvesteringar där läget spelar roll vilket flertalet av noteringarna verifierar.

Beaktat det nuvarande marknadsläget med höjda direktavkastningskrav även på samhällsfastigheter och generellt högre byggkostnader bedöms värdenivån sökas i den undre delen av intervallet.

Exploateringskalkyl

Enligt Forums marknadskännedom och Forums databas uppgår ofta hyresnivåerna för vård- och äldreomsorgsboenden till 2 600 – 2 800 kr/kvm BOA. Byggkostnaden för denna typ av byggnader bedöms sökas på nivån 40 000 - 42 000 kr/kvm BOA inklusive moms. Direktavkastningskraven för motsvarande verksamhet bedöms normalt sökas i intervallet 4,0 – 5,0 %.

För att bedöma vilket markvärde denna typ av verksamhet kan denna förenklade exploateringskalkyl sättas upp:

Exploateringskalkyl			Anm.
Hyra	2 750	kr/kvm BOA	1
Drift och underhåll	400	kr/kvm BOA	
Driftnetto	2 350	kr/kvm BOA	
Direktavkastningskrav	4,50%		
Marknadsvärde	52 200	kr/kvm BOA	2
Produktionskostnad	41 000	kr/kvm BOA	
Vinstkrav på insatt kapital	10%		3
Vinstkrav	4 745	kr/kvm BOA	
Markvärde	6 455	kr/kvm BOA	
Relation BOA/BTA	0,80		
Byggrättsvärde:	5 200	kr/kvm ljus BTA	

- 1) *Vinstkravet räknas på insatt kapital vilket här motsvaras av summan av byggkostnaden och markvärdet.*
- 2) *Marknadsvärdet är beräknat genom att Exploatörens intäkt nedjusteras med försäljningsomkostnader, produktionskostnad samt vinstkrav på insatt kapital.*

Ovanstående exploateringskalkyl visar på en nivå på 5 000 – 5 500 kr/kvm ljus BTA, dvs inom det spann som ortspriserna och tomträttsupplåtelseerna visade på.

Undertecknad har kännedom om ett nyligen genomfört förvärv där Upplands Väsby kommun under januari 2024 förvärvade fastigheten Vilunda 6:86 vilket är bebyggt med ett äldreboende uppfört 2021. Priset motsvarade drygt 66 500 kr/kvm LOA och Forum har analyserat direktavkastningen till 4,5 %. Hyresnivån bedöms ha motsvarat + 3 000 kr/kvm BOA och år.

Ytterligare en överlåtelse har skett av en portfölj där 3st äldreboenden förvärvades för i snitt 50 000 kr/kvm LOA varav två var belägna i Uppsala och en i Spånga. Forum har analyserat direktavkastningen till 4,95 - 5,0 %. Hyresnivån bedöms ha motsvarat 2850 kr/kvm BOA och år byggda 2021–2024.

Under februari 2024 förvärvade Heba fastigheterna Krusmyntan 1 & 2 i Tyresö av Hemsö för 45 658 kr/kvm BOA. Byggnadsår 2018. Köpeskillingen bedöms ha motsvarat 4,5–4,75 % och hyresnivån var 2 525 kr/kvm BOA och år.

Under juni 2024 förvärvade Heba fastigheten Äppelträdgården 1 i Täby för 252 mkr motsvarande 56 tkr/kvm LOA vilket avsåg ett ca 4 500 kvm stort äldreboende i Näsby Slottspark byggt 2021. Köpeskillingen motsvarade ett direktavkastningskrav på 4,5 %. Hyresvärdet uppgår till 12,4 mkr motsvarande 2 760 kr/kvm LOA och år.

Sammanvägt

Beaktat ortspriserna och exploateringskalkylen, det rådande marknadsläget samt att parkeringsbehovet för personal och besökande inom värderingsobjektet kan lösas genom markparkering bedöms byggrättsvärdet för planerad användning, vård- och omsorgboende, till **5 000 kr/kvm ljus BTA**.

Bedömningen avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-anslutningsavgift.

Normalt brukar äldreboende ha 45st platser, beaktat att vardera plats upptar 70 kvm ljus BTA, skulle det erfordra en byggrätt på 3150kvm ljus BTA, avrundat 3 200 kvm ljus BTA eller en byggnadsarea på 1600 kvm ljus BTA. Ett 16 m brett och 100 m långt hus kan dock inte inrymmas inom fastigheten. Byggs istället 4st avdelningar a 9st platser, dvs 36st platser a 70 kvm ljus BTA erhålls en byggrätt på 2 500 kvm ljus BTA, dvs en byggnadsarea på 1250 kvm. Med ett 16 m brett och ca 80 kvm hus torde övrig mark vara tillräcklig för att klara fastighetens parkeringsbehov.

Sammanvägt bedöms det rimligt att utgå från att tomten kan exploateras med ett äldreboende på 2 600 kvm ljus BTA.

Beaktat en volym om 2 600 kvm ljus BTA erhålls ett marknadsvärde av fastigheten på **9 mkr** baserat på de ovan angivna förutsättningarna.

Marknadsvärde radhusbebyggelse

Det bedöms inte helt osannolikt att en köpare av fastigheten skulle kalkylera med att istället bygga radhus, förutsatt att det skulle kunna inrymmas inom ändamålet för detaljplanen.

Baserat på fastighetens utformning bedöms det inte osannolikt att en köpare skulle kunna kalkylera med fastigheten kan inrymma i vart fall 10 radhustomter uppdelat på två byggnader. Med en bredd på 7 m samt ett djup på 10 m i två våningar torde således vardera byggrätt kunna bli 140 kvm ljus BTA stor, totalt 1 400 kvm ljus BTA. För att värdet ska bli högre än värdet av fastigheten såsom byggrätt för äldreboende erfordras ett byggrättsvärde på 6430 kr/kvm ljus BTA eller 900 tkr/radhustomt.

Följande köp kan ge viss vägledning till bedömningen.

Oktober 2024 fick Blooc en markanvisning i Ösmo, Nynäshamn för att bygga radhus. Överenskommet pris uppgick till **725 000 kr/radhustomt** vilket motsvarar **5 000 kr/kvm ljus BTA**. Nyproduktion säljs för ca 36 000 – 37 000 kr/kvm BOA.

Augusti 2023 vann Ekhagen projektutveckling en markanvisningstävling i Sigtuna för att bygga radhus. Priset uppgick till **1 360 000 kr/radhustomt**. Med ett antagande om att byggrätten för radhus normalt brukar uppgå till 130-150 kvm ljus BTA skulle priset indikerat ett byggrättsvärde på nivån **9 000 – 10 500 kr/kvm ljus BTA**. Nyproduktionen i området bedöms säljas för priser kring 40 000 – 45 000 kr/kvm BOA. Denna prisnivå bedöms inte vara jämförbar med ett aktuellt insatspris inom värderingsobjektet.

I Lindholmen vann Credentia under september 2023 markanvisning på nivån **5 600 kr/kvm ljus BTA** för småhus och flerbostadshus. Credentia vann markanvisningen men valde att inte teckna något avtal med kommunen på den nivån men försökte förhandla ner priset. Näst högsta budet var på 3 851 kr/ kvm BTA för bostäder. Kommunen behöver minst 5 000 kr/kvm BTA för att få ekonomi i projektet varför kommunen valt att ta ett omtag. Bostadsrätter byggda runt mitten av 1990 -talet har försålts till en medelprisnivå på ca 30 000 kr/kvm BOA under de senaste åren. Med ett antagande om att byggrätten för radhus normalt brukar uppgå till 130-150 kvm ljus BTA skulle budet indikerat **730-840 tkr/tomt**.

Ett fåtal äldre köp kan även nämnas:

Uppsala kommun tecknade ett köpeavtal med Blåbärsriset 30 ekonomiska förening i december 2020 gällande fastigheten Sala Backe 52:1. Inom området ska åtta stadsradhus uppföras. Köpeskillingen var totalt 7,46 Mkr vilket motsvarar ca **930 000 kr /radhustomt**. Beaktat en byggrätt på 150 kvm BTA per radhusbyggrätt motsvarar det således **6 200 kr/kvm BTA**. Bostäderna förläggs invid utbygg lokalgata.

I Upplands-Bro kommun har undertecknat kännedom om en överlåtelse där Upplands-Bro kommun tecknade i september 2020 ett markanvisningsavtal gällande småhusbebyggelse (rad-, par-, kedjehus) inom fastigheten Kungsängen - Tibble 1:3 samt del av Ekhammar 4:269 för **6 150 – 6 200 kr/kvm ljus BTA**. Värdet för radhusomtomterna bedömdes utifrån byggrättsvärdet ovan till **750 - 850 000 kr/tomt**. Bostäderna förläggs invid utbygg lokalgata.

Ovanstående få noteringar indikerar således en byggrättsvärdenivå på mellan 5 000-10 500 kr/kvm ljus BTA eller 725-1360 tkr/radhustomt. Värderingsobjektet bedöms vara främst jämförbart med köpen i den undre delen av intervallet.

Exploateringskalkyl

En exploateringskalkyl kan även sättas upp beaktat en rimlig insatsnivå på runt 35 000 – 37 000 kr/kvm BOA med lån i förening motsvarande 12 000 kr/kvm BOA.

Exploateringskalkyl			Anm.
Insats (BR-pris)	36 000	kr/kvm BOA	
Lån i föreningen	12 000	kr/kvm BOA	
Exploatörens intäkt	48 000	kr/kvm BOA	
Relation BOA/BTA	0,85		
Exploatörens intäkt (BTA)	40 800	kr/kvm ljus BTA	
Försäljningsomkostnader	500	kr/kvm ljus BTA	1
Byggkostnad	28 500	kr/kvm ljus BTA	
Vinstkrav på insatt kapital	15%		2
Vinstkrav	5 325	kr/kvm ljus BTA	
Byggrättsvärde:	6 500	kr/kvm ljus BTA	3

Anmärkingar:

- 1) Mäklararvoden, föreningsbildning mm.
- 2) Vinstkravet räknas på insatt kapital vilket här motsvaras av summan av byggkostnaden och markvärdet.
- 3) Marknadsvärdet är beräknat genom att Exploatörens intäkt nedjusteras med försäljningsomkostnader, produktionskostnad samt vinstkrav på insatt kapital.

Exploateringskalkylen visar således på en värdenivå som ligger inom det nedre spannet för de noterade ortspriserna.

Sammanvägt

Beaktat ortspriserna samt exploateringskalkylens resultat bedöms tomtmarksvärdet kunna sökas på nivån **6 500 kr/kvm ljus BTA**, vilket beaktat en byggrätt på 140 kvm ljus BTA ger ett tomtmarksvärde på avrundat **900 000 kr/radhustomt**, dvs med 10st radhus-tomter erhålls ett marknadsvärde på **9 mkr**.

Sammanvägd bedömning

Baserat på ovanstående 3st delbedömningar bedöms således de högsta värdena erhållas förutsatt att fastigheten bebyggs med äldreboende eller med radhusbebyggelse.

Forum rekommenderar dock uppdragsgivaren att mer ingående undersöka och rita på ett fullt utnyttjande av fastigheten för såväl äldreboende som radhusbebyggelse innan marken försäljs.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av aktuell av fastigheten **Smedby 19:553, del av i Österåkers kommun** bedöms, baserat på ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten 2025-02-18 till:

Nio miljoner kronor
[9.000.000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Forum vill dock rekommendera uppdragsgivaren att mer ingående undersöka och rita på ett fullt utnyttjande av fastigheten för såväl äldreboende som radhusbebyggelse innan marken försäljs till en potentiell köpare.

Stockholm 2025-02-18

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Magnus Hofström
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

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 fastighetsstillbehör och byggnads-tillbehör, 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 fastighets-ägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betugande 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.

1.2 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".

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

2.3 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd 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 förutsatts 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 förväningar 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 forfoganden, 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.

2022-01-27

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 92

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 073 076 33 16