

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Säby 2:31

Österåkers kommun



2023-12-08

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Österåkers kommun genom Fredrik Nestor
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar och eventuellt köp.
<i>Värderingsobjekt</i>	Fastigheten Säby 2:31 i Österåkers kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2023-12-08.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". 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". Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet 2023-12-05 av undertecknad tillsammans med fastighetsägaren Lennart Schönning. - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Taxeringsuppgifter. - Utdrag ur detaljplan. - Marknadsinformation. - Kartmaterial.

BESKRIVNING

<i>Lagfaren ägare</i>	Åkerholmen Fastigheter AB	(Org.nr 559047–2022)
<i>Fastighetstyp</i>	Industrifastighet.	
<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Säby i Åkersberga och Österåkers kommun. Avståndet till centrala Åkersberga är ca 5 km. Gatadressen är Säbygårdsvägen 4 i Åkersberga.	

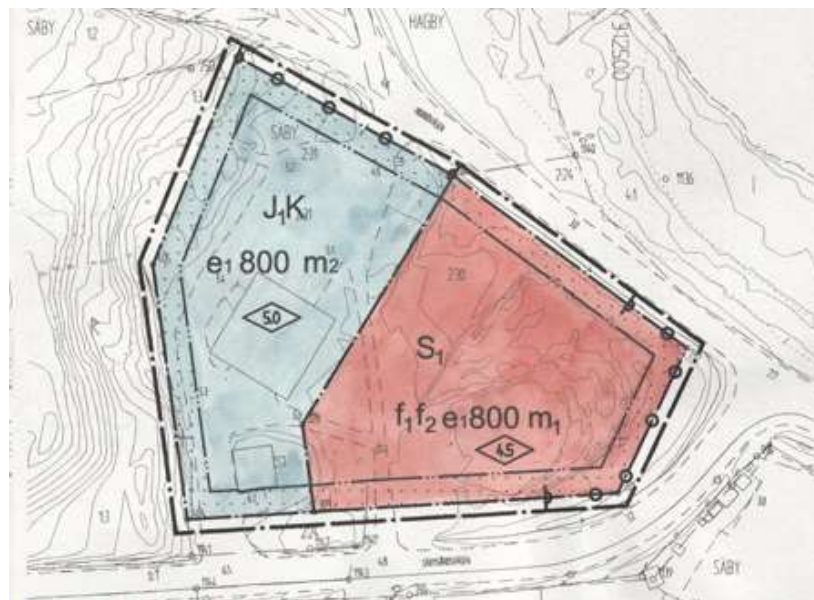
Näromgivningen utgörs av bostäder, förskola samt ett flertal industrifastigheter. På längre avstånd finns Åkersberga centrum och Stockholm city. Vissa servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom ca 1 km i handelsområdet vid infarten till Åkersberga. Trafikleder såsom väg 276 nås på nära avstånd.



Källa: Lantmäteriets karttjänst "Min karta".

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2006-03-28. Planen anger småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten bruttoarea på 800 kvm ovan mark. Tillåten högsta byggnadshöjd är 5 m. Mot den norra delen av fastigheten finns utfartsförbud mot Norrvägen. Genomförandetiden har gått ut.



Källa: Österåkers kommun.

*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

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

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat.

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

Uthyrningsbara areor

De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m ²	Antal % enheter	
Lager	430	100	1
Summa	430	100	1

Areauppgifterna härrör från bilagt fastighetsutdrag. Inom fastigheten finns även 3st sammanbyggda baracker med en taxerad lokalarea på 80 kvm. Byggnaderna bedöms ha ett sämre skick och bedöms främst utgöra en tillgång som en köpare av fastigheten hade valt att riva.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 4 145 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar ca 10 % av tomten. Den obebyggda delen utgörs främst av grusade kör- och upplagsytor men även till viss del av naturmark. Tomten är ej inhägnad.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en lagerbyggnad i ett plan samt en kontorsbarack i ett plan. Byggnaderna är enligt tidigare fastighetsägaren byggda i mitten av 1970-talet men taxeringsuppgifterna anger 1982 som byggnadsår. Fastigheten köptes dock av Waxö Godstrafik AB 1981, varför taxeringsuppgifternas byggnadsår lutar åt att vara de riktiga.

Lagerbyggnaden är uppdelad i två likadana men spegelvända lagerlokaler med höga dörrar i vardera änden för genomfart med långtradare. Lagerbyggnaden är grundlagd på tjock mackadam-bädd belagd med asfalt. Golvet är dimensionerat för tung trafik. Stommen utgörs av stål som håller uppe byggnaden. Yttertak och väggar är av plåt. Takstolar utgörs av limträbalkar. Väggar och tak är isolerade. I byggnaden finns två avlopp som är kopplade till det kommunala avlopps nätet.

Kontorsbaracken är enligt taxeringen 80 kvm stor. Baracken är mycket nedsliten. Byggnaden är i mycket dåligt skick och kräver omedelbar renovering alternativt rivning. Baracken är grundlagd på betongplintar och är i övrigt byggd i trä med papptak. Fönstren är av 2-glastyp.

Uppvärmningen sker med direktverkande el elradiatorer i taket på lagerbyggnaden och i kontorsbyggnaden med vägghängda elradiatorer. Ventilationen utgörs av självdragskanaler. Byggnaderna är anslutna till nät för el och VA.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

Värderingsobjektet är idag vakant varpå en marknadshyra (kallhyra) har bedömts av Forum vilken redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästs-specifikation).

Hyran kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Totalt kr/m ²	kr	Totalt kr/m ²	kr
Lager	430	430	965	414 790	965	414 790
Genomsnitt / Summa	430	430	965	414 790	965	414 790

Vakans / Hyresrisk

Inget åsättande av vakans/hyresrisk har gjorts då / den mest sannolika köparen är en s.k. egenanvändare.

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt kr/m ²	tkr	Admin. kr/m ²	Övr. kr/m ²	
Lager	220	95	40	100	80
Genomsnitt/Summa	220	95	40	100	80

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdesskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Extraordinärt underhåll / Investeringar

Lagerbyggnaden bedöms ha ett eftersatt underhåll avseende det utvändiga ytskiktet varför en kostnad för översyn av fasader samt utbyte portarna samt rivning av kontorsbaracken har bedömts, grovt uppskattat, till 0,5 mkr och bedöms utfalla under år 2024 (redovisas antingen som extraordinärt underhåll eller som investering).

Fastighetsskatt etc

Gällande taxeringsvärden samt nuvarande fastighetsskatt fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Industri	3 937	1 621	5 558	28
Summa	3 937	1 621	5 558	28

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 432 (Industrienhet, lager). Värdeår är 1982.

För lokaler och industri utgår fastighetsskatt uppgående till taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (f.n. 1 % för lokaler och 0,5 % för industri). Taxeringsvärdet förutsätts förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser förutsätts gälla under hela kalkylperioden.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	965	414 790
Drift & underhåll	-220	-94 600
Fastighetsskatt	-65	-27 790
Driftnetto år 1 (helår)	-483	-207 600
Driftnetto, normaliserat	680	292 400

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettet är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.

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.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknads direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

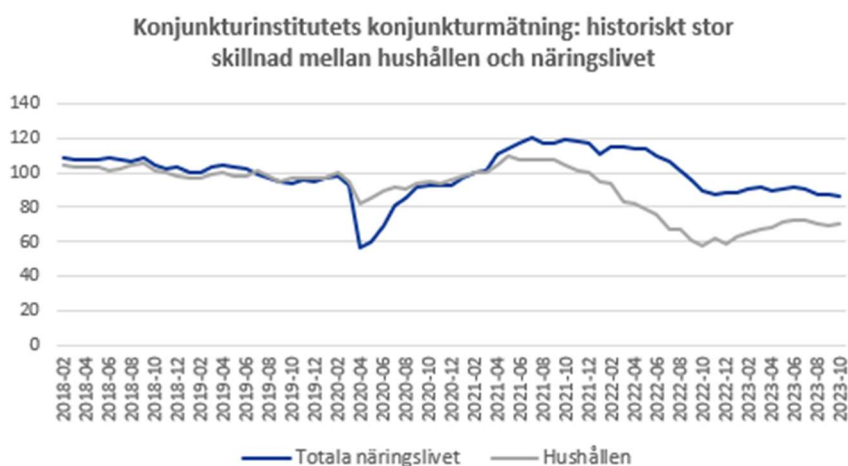
Allmänt

Inflationen är fortsatt hög i omvärlden, men centralbankernas åtstramande penningpolitik har medfört att den globala efterfrågan dämpats och inflationstakten likaså. Den svenska ekonomin går in i en lågkonjunktur som väntas bestå 2024. Sveriges BNP har

haft en nedåtgående trend sedan slutet av 2022. Lågkonjunkturen har slagit igenom på arbetsmarknaden som länge hade en stark motståndskraft gentemot det sämre ekonomiska läget. Nu visar arbetsmarknaden tecken på att försvagas. Prognos från Konjunkturinstitutet och SCB visar att arbetslösheten väntas öka till följd av det makroekonomiska läget.

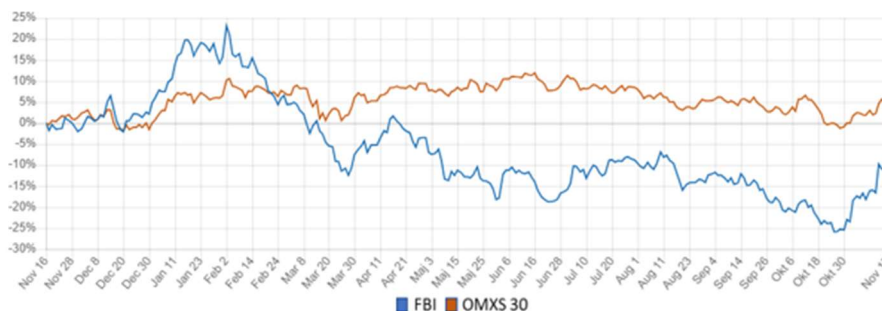
Hushållen pressas av sjunkande realinkomster och stigande ränteutgifter. Riksbanken har sedan april 2022 höjt styrräntan från 0% till 4% i september 2023. Vid senaste penningpolitiska beslutet i november 2023 valde Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad på 4%. Likaså har European Central Bank (ECB) lämnat styrräntan oförändrad vid senaste mötet och Federal Reserve (FED) har lämnat styrräntan oförändrad vid senaste två mötena. Enligt Riksbankens prognos bedöms BNP sjunka med 0,6% under 2023. För närvarande är osäkerheten fortsatt stor gällande konjunkturutvecklingen framöver, bland annat p.g.a. de geopolitiska situationerna i omvärlden, den internationella bankoron, hur marknaden reagerat på den kraftigt höjda styrräntan och hur bostadsmarknaden utvecklar sig framöver.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning har visat på en historiskt stor skillnad mellan hushållens och näringslivets syn på konjunkturläget. Hushållen har i större utsträckning påverkats av konjunkturedgången än näringslivet, som nu drar in på både konsumtion och sparande för att klara av de ökade utgifterna. Stämmningsläget i näringslivet är svagare än normalt där synen på efterfrågan har försämrats.



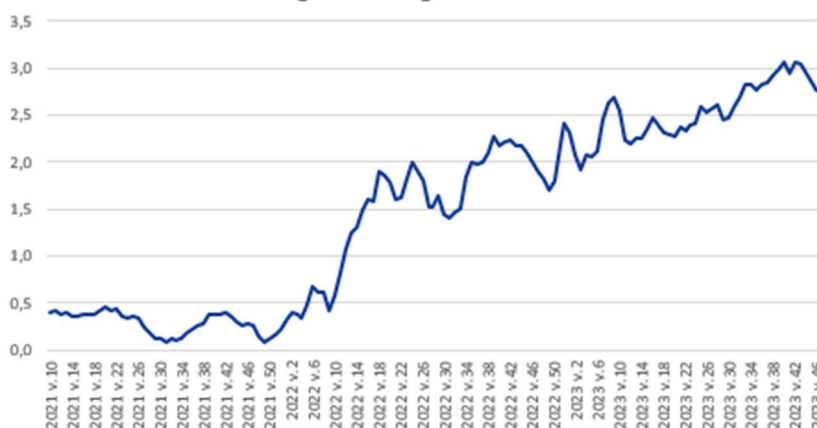
Fastighetsbolagen har fram till hösten 2023 haft en svag utveckling på börsen. Men sedan slutet av oktober 2023 har viss återhämtning av fastighetsbolagen indikerats om än temporärt.

Fastighetsbolagsindex & OMXS 30, 12 mån



Statsobligationsräntan har stigit under det senaste året och ränteskillnaden mot mer riskfyllda företagsobligationer har också ökat. Den svenska företagsobligationsmarknaden utgörs av en stor andel fastighetsbolag som är särskilt känsliga för stigande räntor.

10-åriga statsobligationsräntan



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 0,8% för bostadsrätter och sjunkit med 5,1% för villor. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 10% och villapriserna gått ner cirka 15%. Hittills i år har bostadspriserna stabiliserats något men den låga transaktionsvolymen indikerar att priserna kommer fortsätta nedåt under 2024. Läget på bostadsmarknaden är alltså avaktande och antalet försäljningar är fortfarande på låga nivåer. En stor andel objekt förblir osålda och säljtiderna är långa med lägre budpremier.

Fastighetsmarknaden

Tillgången till finansiering har försämrats och de noterade fastighetsbolagen har under 2023 hanterat ett stort obligationsförfall. Under 2024 väntas återigen fastighetsbolagen behöva hantera stora obligationsförfall. Delar av obligationsförfallen kommer att finansieras av banklån och nyemissioner, men vissa bolag kommer även behöva sälja fastigheter för att stärka balansräkningarna. Inslaget av mer stressade försäljningar har ökat under året.

Köpare och säljare har börjat anpassa sig till det nya marknadsläget, och de senaste större transaktionerna indikerar stigande avkastningskrav för samtliga segment. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) ses stigande direktavkastningskrav även inom övriga Europa.

Antalet budgivare har minskat och störst intresse bedöms främst finnas för fastigheter med stabila hyresgäster och s.k. "gröna fastigheter". Köparna utgörs nu i större utsträckning av fondbolag, institutioner, lågbelånade fastighetsbolag samt utländska investerare.

Industribranschen

Konjunkturinstitutet mäter månatligen stämningssläget i det svenska näringslivet och sammanställer resultaten i Barometerindikatorn där ett indexvärde om 100 innebär ett konjunkturläge är inom ett normalläge. Även om konfidensindikatorn för tillverkningsindustrin har försämrats sedan våren 2022 och fortfarande understiger normalläget är stämningssläget ändå att betrakta som något stabilare. Konjunkturläget inom bygg- och anläggning har däremot fortsatt att minska och företagens förväntningar på byggandet framöver är alltmer pessimistiskt.



Industrifastigheter

Med industrifastigheter avses exempelvis verkstäder, produktionsanläggningar och lager. Ibland benämns logistikfastigheter tillsammans med begreppet industrifastigheter vilket är något missvisande. Industri- och logistikfastigheter skiljer sig normalt både i storlek och hyresvillkor. Därutöver har segmenten olika typer av köpare, där logistikfastigheter vanligtvis förvärvas av börsnoterade bolag, fonder och internationella aktörer medan industrifastigheter förvärvas av mindre aktörer som egenanvändare och mindre fastighetsbolag. Även börsnoterade bolag köper industrifastigheter men då avser förvärven ofta en portfölj av industrifastigheter eller en stor fastighet som kan hyras ut till flera hyresgäster.

Traditionellt så är egenanvändares betalningsvilja något högre än för renodlade fastighetsinvesterar som kräver en viss avkastning på investeringarna. Under de senaste åren har vi dock sett en förändring i betalningsviljan då de större investerarna många gånger har haft tillgång till bättre finansieringsvillkor vilket kompenserat för deras krav på avkastning.

Äldre industribyggnader har normalt hyresavtal som löper i 3-5 år medan löptiderna är längre för nyproducerade lokaler, 5-10 år. Exploateringsgraden för industrifastigheter uppgår normalt till ca 40 - 60%, men både lägre och högre exploateringsgrader förekommer. Obebyggd mark kan nyttjas som uppställningsplatser, varför byggnadens placering på tomten är viktig för att kunna optimera antalet platser samt för att få god tillgänglighet för lastbilar. Möjligheter att ta ut hyra för uppställningsplatser påverkar värdet per kvm uthyrningsbar lokalarea.

Efterfrågan på industrifastigheter är god; både bland köpare och hyresgäster. Störst intresse råder för moderna byggnader med närhet till motorvägar eller större trafikleder. Industribyggnader åldras dock inte på samma sätt som andra fastighetstyper varför det inte råder några större hyresskillnader mellan det äldre och det nyare beståndet. Då industrisegmentet historiskt haft något högre direktavkastning har det inte påverkats i samma utsträckning av det nuvarande ränteklimatet.

Urbaniseringen i storstäderna och i de större regionsstäderna har medfört att centralt belägna industriområden har konverterats till nya stadsdelar/bostadsområden och nya industriområden har istället lokaliserats längre ut från städerna. Många kommuner har under en lång period prioriterat utbyggnad av nya bostadsområden vilket medfört en brist på industritomter. Sedan pandemin har byggkostnaderna stigit kraftigt, något som slagit hårt mot nyproduktionen och särskilt mot egenanvändarna.

Stockholm

Bristen på detaljplanlagd mark för industri- och logistikändamål är stor i hela Stockholmsregionen, varför efterfrågan på mark är fortsatt stort, trots det försämrade konjunkturläget. Egenanvändare som vill bygga nya lokaler har dock påverkats av stigande byggkostnader, och med det högre ränteläget som råder, blir det allt svårare att få ihop kalkylerna.

Industri- och logistikfastigheter har under de senaste åren haft en stark hyrestillväxt, dock tycks hyrestillväxten ha stagnerat. Hyresnivån i Stockholmsområdet ligger normalt inom intervallet 1 000 - 1 800 kr/kvm. Där sämre lägen motsvarar cirka 1 000 kr/kvm, normalgoda lägen cirka 1 100 – 1 300 kr/kvm och goda lägen cirka 1 400 – 1 800 kr/kvm. Högre hyresnivåer finns inom nyproduktionen med specialanpassade lokaler, t.ex. kyllager. Det finns dock några områden, med generellt låg kvalitet på lokalerna och områdena, där hyrorna är låga. För lager i källarplan och en, eller flera, trappor upp gäller lägre nivåer än för hyrorna i markplan.

Industrifastigheter handlas normalt för direktavkastningar på ca 5,75 – 6,5% inom de attraktivaste områdena och ca 6 - 7 % inom övriga etablerade områdena.

Vakanserna återfinns främst i industrifastigheter som har en för stor kontorsdel. För produktions- och lagerlokaler är vakansgraden endast ett par procent. Efterfrågan på verkstadslokaler av alla utformningar är god.

Ortspris industrifastigheter

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende industrifastigheter som köpts sedan 2022 inom Stockholms län. Jämförelseköpen avser främst fastigheter där byggåret är mellan 1970–1990-talet. Köp av nyare industrifastigheter eller fastigheter i klart bättre lägen har gallrats bort.

Kommun	Fastighet	Område	TR	LOA m ²	Värde- år	Datum	Köpeskillning		Köpare	Anm.
							Tkr	kr/kvm		
Haninge	Söderbymalm 6:4	Handen		6 162	1972	2023-11	91 500	14 849		
Flera kn	9 Fastigheter	Flera kommuner		57 728		2023-10	761 000	13 183	Blackstone	
Flertal kn	Sollentuna, Haninge	Sollentuna, Haninge		925	1986	2023-10	1 160 000	13 590	Blackstone	
Stockholm	Hallsten 19	Rissne		1 731	1990	2023-06	26 000	15 020	Ellevio	
Norrtälje	Låset 1	Norrtälje		1 436	1929	2023-04	12 800	8 913	Norrtälje Kommun	
Nacka	Bo 28:3	Boo		337	1991	2023-03	3 303	9 801	Wosere Boo Ab	
Flera kn	17 Fastigheter	Flera kommuner		65 000		2023-02	949 000	14 600	Invela	1
Vallentuna	Vallentuna-Mörby 1:140	Mörby		510	1971	2023-01	7 100	13 921	Aparto AB	
Stockholm	Konsumenten 3	Älvsjö ind.omr.	TR	10 158	1966/81	2022-10	125 000	12 306		
Södertälje	Råteget 2	Ronna		380	1987	2022-08	2 640	6 947	G-Pipe Fastigheter AB	
Stockholm	Blixtjuset 10	Högdalen	TR	1 089	1972	2022-06	17 000	15 610	Blixtjuset 10 AB	
Nynäshamn	Sunnerby 1:304	Sunnerby		165	1994	2022-06	2 700	16 363	Entevor Properties AB	
Norrtälje	Edsbro-Åsby 19:4	Edsbro		308	1982	2022-02	2 700	8 766	Privatperson	

Not (enligt numrering i tabellen)

1) Portfölj med 17 industrifastigheter i Täby, Upplands-Väsby, Huddinge, Botkyrka och Stockholm.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 7 000 och 16 000 kr/kvm med ett medeltal kring 12 500 kr/kvm LOA. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 6,0 och 7,0 %. Värderingsobjektet har ett perifert läge, ett relativt eftersatt skick och standard och saknar gjuten betongplatta och bedöms sammanvägt vara sämre än snittet i ortsprismaterialet varför marknadsvärdet bör sökas i underkant av värdeintervallet, dvs på nivån 7 000 – 12 000 kr/kvm LOA.

Marknadsvärdet av Säby 2:31 bedöms enligt nästa avsnitt till 8 mkr varav värdet av den obebyggda marken inom fastigheten bedöms till 4 mkr. Således ger det ett värde på ca 4 mkr av befintlig byggnad med tillhörande erforderlig mark eller ca 10 000 kr/kvm LOA vilket således stämmer bra överens med de tidigare redovisade ortspriserna. I tabellen nedan "Nyckeltal" är dock marknadsvärdet i kr/kvm LOA redovisat inklusive mervärdet av den utnyttjade byggrätten.

Omdöme om värderingsobjektet

Byggnadens underhållsskick innebär att omfattande underhållsåtgärder behöver vidtagas omgående. Kontorsbaracken bedöms vara rivningsmogen, i vart fall bedöms det rimligt att anta att en köpare sannolikt hade rivit den.

Byggrätten är ej fullt utnyttjad. Totalt får 800 kvm BTA ovan mark bebyggas av vilka drygt 450 kvm är utnyttjade för befintliga byggnader. Byggrätt för närmare 350 kvm BTA kontors- och industrilokaler bedöms finnas. Industrimark värdesätts normalt baseras i kr/kvm markareal. Beaktat kartor bedöms motsvarande ca 1800 kvm av markarealen norr om byggnaden kunna bebyggas eller nyttjas. Ett rimligt marknadsvärde för iordningställd och grusad industrimark bedöms baserat på Forums marknadskännedom till mellan 2 000 – 2 400 kr/kvm markareal. Beaktat ett markvärde på 2200 och en utnyttjad markareal på 1 800 kvm bedöms värdet av den utnyttjade byggrätten till 4 mkr.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är en s.k. egenanvändare. Försäljningstiden bedöms vara relativt kort för rätt köpare. Produktionslokaler saknas helt, varför värderingsobjektet är lämpligt för lager- och åkeriverksamhet. På tomtens finns gott om uppställningsplats.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 6,25 – 6,75 %.

Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta /
Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	6,50 %
- Lager	6,50 %
Kalkylränta på totalt kapital	8,63 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: 5 år (2024-01-01 - 2028-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, compensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

Värdetillägg /
Värdetillägg

Ett värdetillägg om 4 000 000 kr görs för outnyttjad byggrätt. I kalkylen beaktas även en extraordinär investering på grovt uppskattat 0,5 mkr för utbyte av portar, översyn av fasader samt beaktat kostnader för att riva kontorsbaracken.

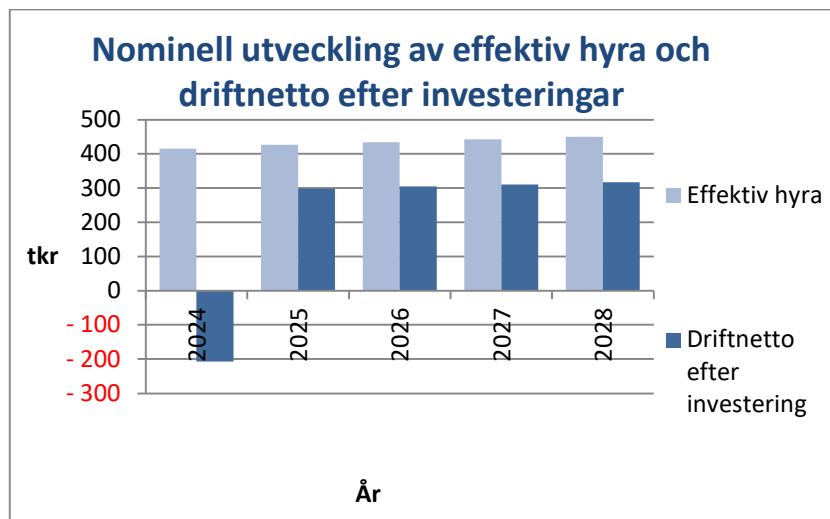
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	8 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	3 281 852 kr
- Nuvärde av driftnetton	783 896 kr
- Värdetillägg/avdrag	4 000 000 kr
Direktavkastning, år 1	-2,60 %
Direktavkastning vid kalkylslut	6,50 %
Värde kr/m ²	18 605 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,44

Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdet förändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	563	7
Vakansgrad	%-enheter	10	-645	-8
Drift & underhåll	%	10	-146	-2
Inflation	%-enheter	1	248	3
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-434	-5
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	533	7

Alternativ marknadsvärdebedömning 1

Det bedöms inte orimligt att en köpare av fastigheten hade kalkylerat med att riva samtliga byggnader och uppföra en nyproducerad industribyggnad. Byggrätten uppgår till 800 kvm BTA motsvarande ca 0,2 (800/markarealen) i exploateringsgrad vilket generellt får anses vara en relativt liten byggrätt för motsvarande ändamål då industritomter ofta har exploateringsgrader på 0,5.

När det gäller försäljningar av verksamhetsmark i Stockholms län har Forum kännedom om de följande köpen som förvärvats sedan början av 2021. Köp i klart mer avlägsna områden har gallrats bort.

Kommun	Fastighet	Område	Datum	Areal	Pris kr/kvm TA	Pris, tkr	Köpare	Anm
Häbo	Bista 3:48	Vikingavägen 11	2023-08	622	1 608	1 000	JC Lindströms f. Vikingavägen 11	
Nykvarn	Mörby 5:59	Nykvarn	2023-07	2 000	1 600	3 200	Jonn Lillsebbas Fastighets AB	
Sigtuna	Valsta 3:193	Märsta	2023-07	2 331	2 952	6 880	Propulus III Valsta 3:50 AB	
Upplands-Bro	Bro-Skällsta 1:48	Ullevivägen 31	2023-06	3 258	1 535	5 000	Plasir Bygg AB	
Nynäshamn	Målaren 3	Kalvö	2023-05	2 951	1 218	3 595	Hamdot 13 AB	
Nynäshamn	Nynäshamn 2:154, del av	Kalvö	2023-01	2 973	1 209	3 595	Uppgift saknas	
Botkyrka	Loviseberg 8	Tuna Gårdsväg 38	2023-01	3 253	1 600	5 205	Instate Loviseberg 8 AB	
Nynäshamn	Nynäshamn 2:154, del av	Kalvö	2022-12	3 800	1 300	4 940	JWPW Fastigheter AB	
Nynäshamn	Nynäshamn 2:154, del av	Kalvö	2022-12	6 539	1 209	7 903	Hamdot 12 AB	
Haninge	Kalvsvik 16:32	Albyberg	2022-08	10 416	2 300	23 957	Kalvsvik Fastigheter 1 AB	
Haninge	Kalvsvik 16:33	Albyberg	2022-08	9 595	2 300	22 069	Kalvsvik Fastigheter 2 AB	
Nykvarn mfl	7 Fastigheter	Flera kn	2022-06	1 200 000	2 583	3 100 000	Panattoni Sweden Development	1
Sollentuna	Släpet 5	Häggvik	2022-04	17 097	3 100	53 000	Trifam Fastighets AB	2
Upplands-bro	Viby 19:85	Brunna	2022-03	3 900	1 500	5 850	Mulgåran Fastighets AB	
Värmdö	Älvsby industriomr.	Älvsby	2022-03	55 600	1 439	80 000	21 olika köpare	
Österåker	Brännbacken 1:20	Brännbacken	2022-01	5 150	1 553	8 000	Brännbacken Logistik AB	
Södertälje	Tuvängen 9	Moraberg	2021-10	4 489	1 002	4 500	Hovsjö Fastighets AB	
Botkyrka	Loviseberg 9	Loviseberg	2021-09	24 648	1 020	25 141	Hälsokraft Holding AB	3
Sollentuna	Eldmärket 1	Väsjön	2021-08	5 047	2 565	12 948	KLS utveckling 2.1 AB	
Järfälla	Jakobsberg 22:2	Jakobsberg	2021-05	2 382	2 099	5 000	Mekva Fastighets	4
Sigtuna	Norrsunda-2:8, 2:15-16	Märsta	2021-04		1 880	47 000	Kilenkrysset	
Sollentuna	Eldmärket 2	Väsjön	2021-04	4 109	2 409	9 900	Eldmärket 2 AB	
Järfälla	S. Häradsallmänning 1:24	Stäket	2021-04	3 957	2 729	10 800	Aaprofast 1 AB	
Österåker	Brännbacken 1:16		2021-04	4 487	1 475	6 618	Fastighetsbolaget Tomt H AB	
Nacka	Älta 10:40	Älta	2021-03	986	2 500	2 465	Södra Berget Fastigheter AB	5
Järfälla	S. Häradsallmänning 1:33	Stäket	2021-02	13 949	2 229	31 090	Thomas Betong AB	
Järfälla	S. Häradsallmänning 1:26	Stäket	2021-02	5 411	2 403	13 000	Järfälla Industrifastighet AB	
Sigtuna	Rosersberg 11:112	Rosersberg	2021-01	139 905	2 159	302 000	Train Alliance Sweden	

Anm.

- 1) Pris avser förvärv av 7 fastigheter i Nykvarn, Strängnäs, Staffanstorps, Sigtuna och Enköping. Logistikmark om ca 1,2 kvm vilket ger möjlighet att utveckla ca 660 000 kvm logistikbyggnader.
- 2) Friköp av tomträtt
- 3) Priset baseras på värdering om 1 600 kr/kvm TA där värderingen förutsatte byggklara industritomter, dvs att grovplanering var utförd. Priset nedjusterades sedan beaktat att köparen bekostade grovplaneringen på egen hand.
- 4) Friköp av tomträtt
- 5) Friköp av tomträtt

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 1 000 och 3 100 kr/kvm markareal med ett medeltal på ca 1 900 kr/kvm markareal.

Bedömning

Alla överlåtelse har vid förvärvstillfället haft gällande detaljplaner för industriändamål och en given byggrätt att uppföra industribyggnader inom fastigheterna samt att bedriva industriell verksamhet, dvs likt värderingsobjektet.

I Järfälla noteras ett flertal försäljningar under 2021 på nivåerna 2 099 – 2 729 kr/kvm TA (medelpris ca 2 350 kr/kvm TA). Fastigheterna försåldes via mäklare och genom budgivning. Fastigheterna var vid köptillfället grovplanerade vilket borde medfört ett visst mervärde. I Väsjön och Sollentuna kommun noteras två förvärv på nivåerna 2409 respektive 2565 kr/kvm markareal. Dessa var ej grovplanerade vid förvärvstillfället.

Värderingsobjektet bedöms vara relativt jämförbart med noteringarna i de något mer perifera lägena såsom Älvsby industriområde (Värmdö), Brännbackens industriområde (Åkersberga), Nynäshamns industriområde (Kalvö), dvs på nivån 1 200 – 1 500 kr/kvm markareal. Ett köp noteras således i Brännbackens industriområde norr om Åkersberga på nivån 1475 kr/kvm markareal. Markområdet var sannolikt grovplanerad vid förvärvstillfället. Värderingsobjektets läge bedöms vara något bättre.

Beaktat den generell höga efterfrågan på industrimark och baserat på ovanstående underlag bedöms ett rimligt markvärde för iordningställd och grusad verksamhetsmark sökas på nivån 2 200 kr/kvm markareal för bebyggbar industrimark i aktuellt läge. I bedömningen har även fastighetens begränsade byggrätt vägts in.

Beaktat en markareal på 4 145 kvm och ett markvärde på 2 200 kr/kvm markareal erhålls ett totalt värde på avrundat 9 mkr. En köpare hade dock beaktat en rivningskostnad för att riva befintlig bebyggelse vilket grovt uppskattat bedöms till 1 mkr vilket nedjusterar marknadsvärdet till 8 mkr.

Alternativ marknadsvärdebedömning 2

För fastigheten pågår detaljplaneändring om att fastigheten ska tillsammans med grannfastigheten tillskapa en förskoletomt, se nedanstående samrådsförslag. Enligt planförslaget kommer den tillåtna totala bruttoarean inom Säby 2:30 och 2:31 uppgå till 1 400 kvm BTA.



Enligt planbeskrivningen uppgår befintlig förskolas byggnadsarea till 750 kvm, dvs 750 kvm BTA eftersom byggnaden är byggd i ett våningsplan. Den tillkommande byggrätten som sannolikt kommer att placeras inom Säby 2:31 bedöms således till 650 kvm BTA. Byggrättsvärdet för motsvarande exploatering, förskola, bedöms baserat på Forums marknadskännedom till 3 500 – 4 500 kr/kvm ljus BTA vilket således skulle indikera ett markvärde på 2,3–2,9 mkr förutsatt en laga kraft vunnen detaljplan. Därtill skall värdet nedjusteras beaktat eventuella gatukostnader, väntetid och risk, för att kunna bedöma ett förväntningsvärde per dagens datum.

Baserat på ovanstående resonemang bedöms förväntningsvärdet för fastigheten Säby 2:31 ej överstiga värdet av pågående markanvändning.

Sammanfattande marknadsvärdebedömning

Baserat dels på avkastningskalkylen, dels bedömningen av att en köpare köper fastigheten för att riva befintlig bebyggelse, dels bedömningen av förväntningsvärdet bedöms marknadsvärdet av fastigheten Säby 2:31 till sammanvägt 8 mkr.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Säby 2:31 i Österåkers kommun** bedöms, baserat på ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten 2023-12-08 till:

**Åtta miljoner kronor
[8 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2023-12-08

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Magnus Hofström
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2023-12-08 (kalkylstart 2024-01-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	784
Nuvärde av restvärde (tkr)	3 282
Värdetillägg för outnyttjad mark (tkr)	4 000
SUMMA (tkr)	8 066

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 8 000

Kassaflöde

	ÅR	2024	2025	2026	2027	2028
Bedömd helårsinflation		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2024					
Hyror, lokaler	900	387	395	403	411	419
Ers. Fastighetsskatt	65	28	31	31	31	31
Effektiv hyra	965	415	426	434	442	450
Drift & Löpande underhåll	-140	-60	-61	-63	-64	-65
Periodiskt underhåll	-80	-34	-35	-36	-37	-37
Extraordinärt underhåll	-1 163	-500	-	-	-	-
Fastighetsskatt etc	-65	-28	-31	-31	-31	-31
Kostnader	-1 447	-622	-128	-130	-132	-134
Driftnetto	-483	-208	298	304	310	317

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	-208	Restvärde kalkylslut (tkr)	4 967
Norm. driftnetto, helår (tkr)	292		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	8,63		
Kalkylränta restvärde (%)	8,63	Marknadsvärde kr/m ²	18 605
Direktavkastning, initial, %	-	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,44
Direktavkastning vid kalkylslut, %	6,50		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)								Bedömd marknadshyra						Not
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg		Totalt		Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		Totalt		
				kr	kr/m²	index/%		kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	kr	kr/m²	
Lagerhall	Lager	430	24-12-31	387 000	900	-	-	27 790	65	414 790	965	387 000	900	387 000	900	414 790	965	-
Summor / Genomsnitt		430		387 000	900		-	27 790	65	414 790	965	387 000	900	387 000	900	414 790	965	



038 Allmän+Taxering 2023-12-07

Fastighet

Beteckning Österåker Säby 2:31	UUID: 909a6a43-6319-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2002-02-20
Nyckel: 010209506	Län- och kommunkod 0117	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-13
Distrikt Österåker-östra Ryd Socken: Österåker	Distriktskod 215046	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2023-12-06

Adress

Adress
Säbygårdsvägen 4
184 42 Åkersberga

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6599590.7	685338.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 145 kvm	4 145 kvm	

Lagfart

Ägare 559047-2022 Åkerholmen Fastigheter AB Box 14007 167 14 Bromma	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2019-08-30	Akt D-2019-00379583:1
---	--------------	-------------------------------	--------------------------

Fusion: 2019-07-19

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 4.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.000.000 SEK	1982-06-28	82/33491
Anmärkning: Beviljad 82/64117			
2	3.000.000 SEK	2019-08-30	D-2019-00379583:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Säby industriområde	2006-02-21 Laga kraft: 2006-03-28	0117-P06/0221/3
	Genomf. start: 2006-03-29 Genomf. slut: 2011-03-28	

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Industrienhet, lager (432)

116770-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	5.558.000 SEK	1.621.000 SEK	3.937.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
559047-2022 Åkerholmen Fastigheter AB Box 14007 167 14 Bromma	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 032300045.

Taxeringsvärde 3.937.000 SEK	Riktvärdeområde 0117034	
Tomtareal 4 145 kvm	Byggrätt ovan mark	Riktvärde tomtareal 950 SEK/kvm

Värderingsenhet industrikontor värderad enl. avkastningsmetoden 032302045.

Taxeringsvärde 390.000 SEK	Yta 80 kvm	Standardklass Normala
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982

Värderingsenhet lager värderad enl. avkastningsmetoden 032301045.

Taxeringsvärde 1.231.000 SEK	Yta 430 kvm	Standardklass Normal
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Österåker Norrö GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1977-03-10	01-ÖST-3934
Fastighetsreglering	1981-09-04	01-ÖST-4147
Ändrat andelstal	2002-02-20	0117-02/27

Ursprung

Österåker Säby 2:4

Tidigare Beteckning

Beteckning

Omregistreringsdatum Akt

Vaxholm Säby 2:31

1983-01-10

0117-83/1

A-Österåker Säby 2:31

1981-04-01

01-VAL-1665

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Nortälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

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 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.

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 mått 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 arrendeeftal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 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.
- Bristar 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.

2022-01-27

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 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 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50