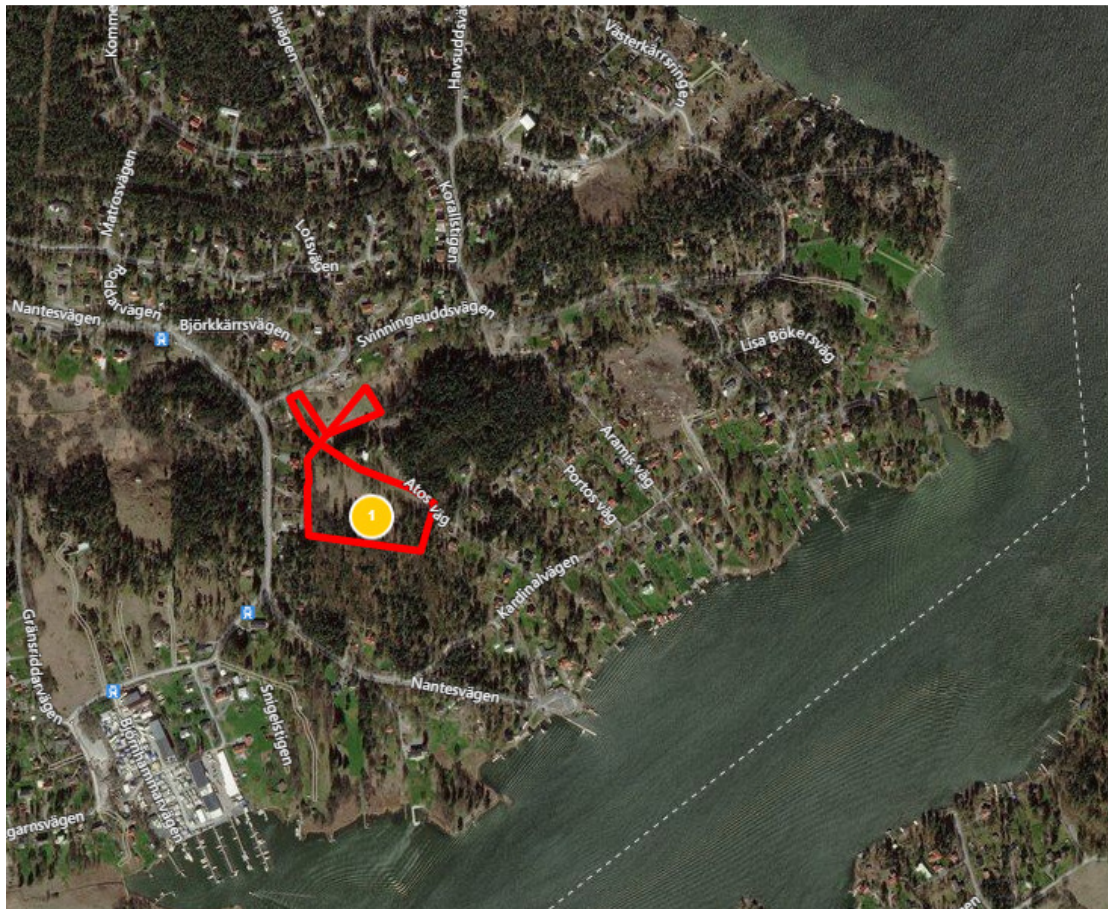


Värdeutlåtande

avseende del av fastigheten

Svinninge 1:243

i Österåkers kommun



2020-07-07

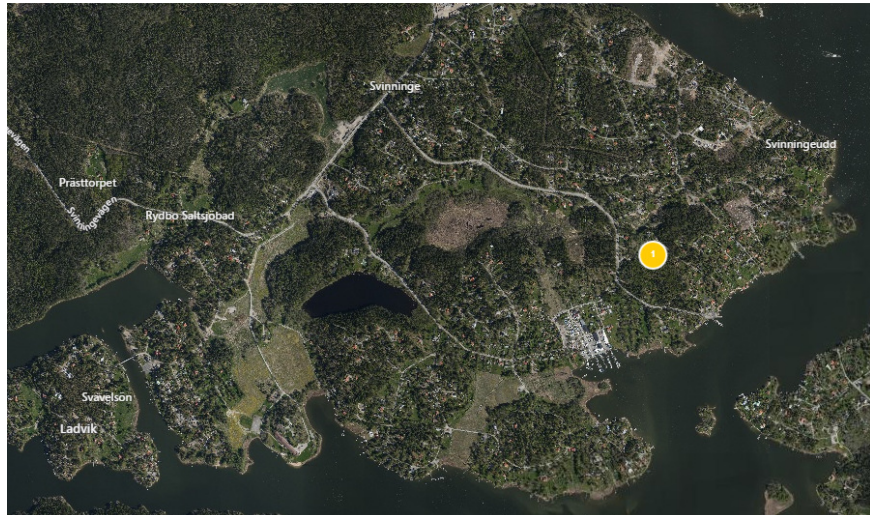
FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



UPPDRAG/BESKRIVNING

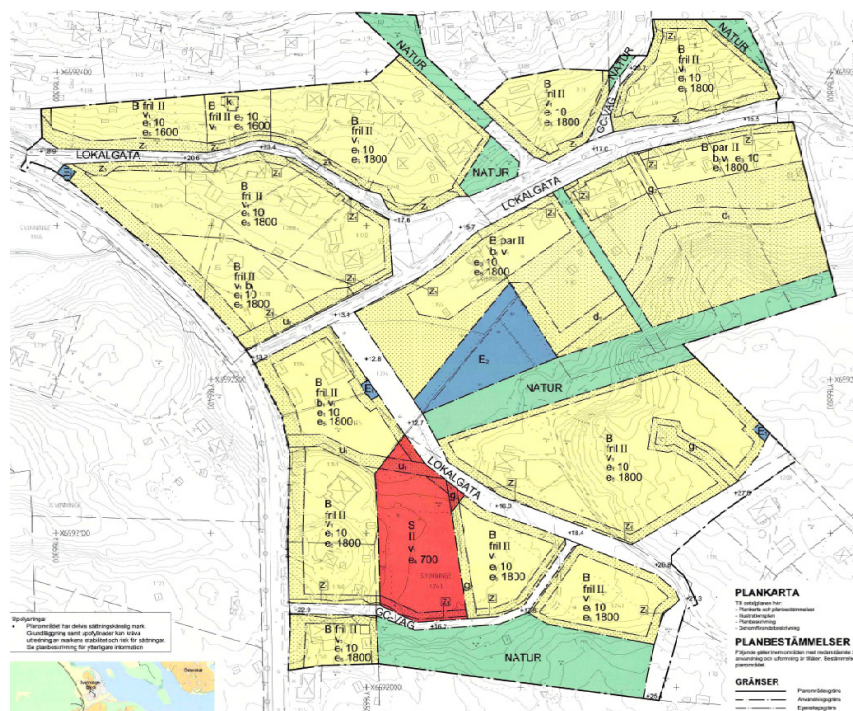
<i>Uppdragsgivare</i>	Österåkers kommun genom Anna Wiström
<i>Bakgrund/syfte</i>	Utlåtandet syftar till att bedöma marknadsvärdet av ett obebyggt markområde detaljplanelagt för förskoleändamål i Österåkers kommun vilket eventuellt avses försäljas av kommunen.
<i>Värderingsobjekt</i>	Värderingsobjektet avser del av fastigheten Svinninge 1:243 i Österåkers kommun, se rödmarkerat område på karta på nästa sida.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden.</p> <p>Värderingsobjektet förutsätts ha normala grundläggningsförhållanden och ej vara i behov av marksanering i den fortsatta värdebedömningen. Vidare förutsätts aktuell förskoletomt vara avstyckad samt att den angränsande lokalgatan är utbyggd och kostnaden härför erlagd.</p> <p>För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>Värdebedömningen avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-avgift.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av området har ej genomförts.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Ortsprismaterial.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.- Skriftlig information från uppdragsgivare.- Gällande detaljplaner.
<i>Lagfaren ägare</i>	Österåkers kommun (Org.nr. 212000–2890)
<i>Fastighetstyp</i>	Exploateringsfastighet avsedd för framtida förskoleändamål.
<i>Svinninge 1:234</i>	Värderingsobjektet är beläget i Svinninge sydväst om Åkersberga i Österåkers kommun. Angränsande bebyggelse utgörs till stor del av småhusbebyggelse. Stockholm city är beläget på ca 30 km avstånd. Viss service finns i Svinninge såsom mindre matbutik och restaurang. Busshållplats finns i närområdet. Övrig service finns att tillgå i Åkersberga centrum inom 9 km avstånd.

Grovt uppskattat på detaljplanekartan bedöms arealen vara 5 350 kvm. I nuläget synes aktuellt markområde, beaktat satellitbilderna, utgöras av gles skogsmark och ängar.



Källa: Datscha.se

Värderingsobjektet omfattas relativt ny laga kraft vunnen detaljplan från 2015-05-19 vilken anger att värderingsobjektet ska utgöras av mark för förskola, se rödmarkerat område på kartan nedan. Detaljplanen anger att högsta tillåtna bruttoarea är 700 kvm, med högst två våningar. Vind får inte inredas. Om skolbyggnaden uppförs i ett våningsplan är högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 och med två våningsplan är tillåten byggnadshöjd högst 7 m. Österåkers kommun är inte huvudman för allmän plats inom området.



*Servitut, samfälligheter,
inteckningar etc.*

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) för värderingsobjektet. Dock ej bifogat till detta värdeutlåtande.

VÄRDERING

Metod

Syftet med värderingen är att bedöma marknadsvärdet av värderingsobjekten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

Ortsprismetoden. Denna metod går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelse 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 marknadsmissig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelse 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.

I detta fall används båda metoderna med störst vikt ges till ortsprismetoden då exploateringskalkylen inrymmer högre osäkerhet.

Marknadsanalys

Skolfastigheter

Efterfrågan på skolfastigheter är stor, särskilt i storstadsregioner som har en stark befolkningstillväxt. Skolfastigheter är ett relativt nytt segment på investerarmarknaden, men utgör idag en stor del av marknaden för samhällsfastigheter. Skolfastigheterna är attraktiva bland investerarna då hyresavtalen i regel är långa, mindre konjunkturkänsliga, stabila hyresnivåer och där det geografiska läget har mindre betydelse än för kommersiella fastigheter.

Under de senaste tre åren har nyproduktionen av förskolor och skolor ökat kraftigt och om byggtakten håller i sig bör målet om nästan 1 000 nya skolor kunna nås inom den kommande 10-årsperioden.

Skolan finansieras av kommunen med s.k. skolpengen. Finansieringen varierar mellan olika kommuner. Dock får alla skolor samma skolpeng inom en och samma kommun, oavsett om det är en fristående- eller kommunal aktör. Utöver skolpengen ger kommunerna påslag för socioekonomisk resursfördelning till skolor som har elever med utländsk bakgrund eller till skolor som är belägna i områden med låg utbildningsnivå. Vissa kommuner ger extra ersättning till skolor med höga hyror (skolor som antingen avser nyproduktion eller är belägna i ett område med höga hyresnivåer).

Skolan kostar olika mycket i olika kommuner. Glesbygdskommuner har ofta högre kostnader per elev än övriga kommuner, då det är dels kostsamt att bedriva små skolor i glesbygd eftersom lokalerna ofta är stora i förhållande till antalet elever och dessutom är personalkostnaderna högre per elev om antalet elever är lågt. Lokalkostnaderna i storstäderna är ofta högre än i övriga delar av landet.

När en kommun fördelar pengar till skolor ska den s.k. likabehandlingsprincipen gälla, vilket innebär att kommunala och fristående skolor ska kunna bedriva sin verksamhet på lika villkor. Fristående skolor får dock ett påslag för moms och administration, kostnader som inte kommunala bolag har.

Skolverket har i en rapport redovisat genomsnittlig skolpeng och lokalkostnader per elev för 2018, se tabellen nedan.

Genomsnittliga lokalkostnader av skolpeng per elev				
	Total skol- peng	Varav lokalkostna- der	Andel lokalkostna- der	Lokalkostnad kr/kvm
Förskola	153 200	21 450	14%	2 150

I genomsnitt uppgick lokalkostnader till 21 450 per elev inom förskolan, vilket motsvarar ca 14 % av den totala skolpengen. Vid beräkning av lokalkostnader har schablonvärden använts för antalet elever.

Då hyran på skolfastigheter påverkas av hur stor skolpengen är, kan man med hjälp av denna räkna ut en potentiell maxhyra som skolorna klarar av att bära. I grova drag innebär det att ju högre skolpengen är desto högre hyra klarar verksamhetsutövaren av att betala vilket i sin tur medför ett högre fastighetsvärde.

Ortspris och värdebedömning

Inom värderingsobjektet planeras för att uppföra en förskola med en bruttoarea på 700 kvm. Tomten bedöms vara tillräckligt stor för att rymma förskolebyggnad, markparkeringsplatser för besökande och personal samt en eller flera lekplatser inom området.

Byggrättsvärde

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende tomtmark för skoländamål som köpts de senaste åren i jämförbara lägen runt om i landet. Forum har kännedom om de följande avtalen/förvärven:

Österåker

I Valsjöskogen i Österåker skedde en markanvisning i januari 2019 då Österåkers kommun upplät fastigheten Tråsättra 1:879 med tomträtt till Slättö VII AB. Tomträttsavgälden motsvarar 480 000 kr/år. I avtalet regleras avgäldsrentan till 4 % vilket ger ett underliggande markvärde på 12 Mkr. Fastigheten har en areal på 7 063 kvm och byggrätten är 2 000 kvm BTA. Markvärdet motsvarar därmed ca **1 697 kr/kvm tomtareal** eller **6 000 kr/kvm BTA**.

Vallentuna

Vallentuna kommun godkände i maj 2019 ett marköverlåtelseavtal gällande fastigheten Vallentuna-Åby 1:177 som har en areal på 6 863 kvm. Köpare var Nystad Vallentuna Skolfastigheter AB som har för avsikt att uppföra skolbyggnad som ska inrymma Internationella Engelska skolan. Köpeskillingen var 7,5 Mkr och byggrätten uppskattas till ca 2 800 kvm BTA. Köpeskillingen motsvarar **1 093 kr/kvm tomtareal** eller ca **2 680 kr/kvm BTA**.

- Täby* Täby kommun sålde fastigheten Giggen 1 till Actus Täby AB som tidigare haft rådighet över marken via tomträtt. Köpeavtalet undertecknades i november 2019 och köpeskillingen var 1,4 Mkr. Fastigheten är bebyggd med en förskola med en byggrätt på 900 kvm BTA och tomtarealen är 1 861 kvm. Köpeskillingen motsvarar därmed **3 500 kr/kvm BTA**.
- Sollentuna* Under våren 2018 anordnade Sollentuna kommun en markanvisningstävling gällande området kring den tidigare Sollentunamässan inom fastigheterna Tureberg 25:3 samt del av Traktören 14. Borätt och Seniorgården blev de bolag som tecknade markanvisningsavtal med kommunen. Förskola är planerad i lokaler i bottenvåningen på bostadshus och prisnivån var **2 000 kr/kvm BTA**.
- Järfälla* I juni 2018 tecknade Järfälla kommun markanvisningsavtal med Byggvesta avseende skolbyggrätt i Barkarbystaden, del av Barkarby 2:2. Köpeskillingen motsvarade **2 500 kr/kvm BTA** lokaler.
- Stockholm* I juni 2020 erhöll Atrium Ljungberg tomträttsupplåtelse för gymnasieskola i Slakthusområdet i Stockholm. Avgälden skall baseras på ett underliggande byggrättsvärde på **6 500 kr/kvm BTA**.
- Under mars 2020 erhöll Lotshem Samhällsutveckling tomträttsupplåtelse för förskola i Årsta berörande fastigheten Stommen 9. Avgälden är 170 kr/kvm BTA. Beaktat en avgäldsränta på 4,0% vid nyupplåtelse motsvarar avgälden ett underliggande markvärde på ca **4 250 kr/kvm BTA**. Totalt planeras för 16st avdelningar.
- I Blackeberg tecknades tomträttsupplåtelse berörande del av fastigheten Blackeberg 3:1 för mark för förskoleändamål. Avgälden är 130 kr/kvm BTA. Beaktat en avgäldsränta på 4,0% vid nyupplåtelse motsvarar avgälden ett underliggande markvärde på ca **3 250 kr/kvm BTA**. SISAB är ny tomträttsinnehavare.
- I november 2019 markanvisade Stockholms stad del av fastigheten Farsta 2:1 till Småa AB för att uppföra bostäder samt förskola inom Karlviks strand. Köpeskillingen för förskola motsvarade **4 500 kr/kvm BTA**.
- I maj 2019 blev AB Borätt och Seniorgården AB tilldelade en markanvisning inom fastigheterna Bällsta 1:9 och 1:34 inom Södra Sollavallastaden för både bostäder samt förskola. Prisnivån för förskolan var **3 300 kr/kvm BTA**.

Sigtuna

Allfadern Ekill AB förvärvade del av fastigheterna Sätuna 3: 257, Märsta 1:183 samt Märsta 1:210 av Sigtuna kommun i maj 2018 för en köpeskilling motsvarande ca **2 491 kr/kvm BTA**. köpet omfattade förutom förskola ett LSS-boende.

Ovanstående avtal kan sammanfattas i tabellen nedan:

Kommun	Fastighet/Område	Pris/kvm BTA	Årtal då avtal tecknades
Täby	Giggen 1	3 500	2019
Vallentuna	Vallentuna-Åby 1:177	2 800	2019
Österåker	Tråsättra 1:879	6 000	2019
Stockholm	Slakthusområdet	6 500	2020
Stockholm	Stommen 9, Årsta	4 250	2020
Stockholm	Blackeberg	3 250	2020
Stockholm	Karlviks strand	4 500	2019
Stockholm	Södra Solvallastaden	3 300	2019
Sollentuna	Sollentunamässan	2 000	2018
Järfälla	Barkarbystaden	2 500	2018
Sigtuna	Märsta	2 491	2018

Ortspriserna ovan visar att överlåtelser har skett till priser mellan ca 2 000 – 6 500 kr/kvm BTA.

Det har skett en överlåtelse (tomträttsupplåtelse) av mark avsedd för förskola inom Österåkers kommun till ett pris motsvarande 6 000 kr/kvm BTA. Sett till övriga överlåtelser bedöms dock detta som något väl högt. I praktiken kommer ny verksamhet ej att belastas annat än av en tomträttsavgäld och inte en engångsköpeskilling. Även tomträttsupplåtelsen i Slakthusområdet och i Årsta i Stockholm bedöms ej vara jämförbara med värderingsobjektets läge i Svinninge.

Överlåtelserna i Sollentuna berör lokaler i bottenvåningen på flerfamiljshus, vilket förklarar att nivån är något lägre än för de andra jämförelseobjekten då extra hänsyn måste tas till de boende vilket ställer högre krav på verksamheten.

Utöver överlåtelserna i Österåker kvarstår då ett flertal ytterligare jämförelseobjekt som visar på nivåer mellan 2 500 – 4 500 kr/kvm BTA.

Som beskrivet ovan är det intressant att jämföra storleken på skolpengen för respektive kommun då i genomsnitt ca 14 % av skolpengen täcker upp för lokalkostnader. Ju högre skolpeng desto större bidrag för lokalkostnader. Om antalet elever är få till storlek på lokal så hjälper det dock inte att skolpengen är hög. Österåker är emellertid en tillväxtkommun varför detta inte bedöms vara ett problem i detta fall.

Skolpeng

Hur stort bidrag, skolpeng, som en enskild aktör får per elev och år skiljer sig åt från kommun till kommun. Nedan finns en sammanställning över skolpengen i kommunerna som ingår i jämförelseobjekten. Som kan utläsas nedan så har Österåker högre skolpeng än samtliga kommuner som ingår i ortsprismaterialet.

Skolpeng/år barn 1-2 år för enskild huvudman	
Kommun	Skolpeng
Vallentuna	116 176 kr
Täby	138 192 kr
Sollentuna	141 300 kr
Sigtuna	143 425 kr
Järfälla	147 400 kr
Österåker	151 440 kr
Stockholm	154 570 kr

Då hyran på skolfastigheter påverkas av hur stor skolpengen är, kan man med hjälp av denna räkna ut en potentiell maxhyra som skolorna klarar av att bära.

Då kommunerna använder olika fördelningsmodeller för sina resurser går det inte att jämföra skolpengen rakt då det kan ge en skev bild, men det ger ändå en indikation på verksamhetens betalningsförmåga. Samtliga jämförelseobjekt, förutom det i Österåker, ligger inom kommuner som betalar ut en lägre skolpeng per elev än Österåker vilket bedöms medföra ett något högre byggrättsvärde i Österåker än övriga jämförelsekommuner

Österåker har den näst högsta skolpengen medan Vallentuna har den lägsta. Stockholm har relativt likvärdig skolpeng som Österåker. Ett flertal överlåtelse inom Stockholms kommun finns med i ortsprisjämförelsen till nivåer om 3 250, 3 300, 4 250, 4 500 kr/kvm BTA samt 6 500 kr/kvm BTA. Sett till övriga överlåtelse bedöms emellertid 6 500 kr/kvm BTA och 4 500 kr/kvm BTA vara något högt och i klart mer attraktiva lägen.

Exploateringskalkyl

Som nämnts ovan är en exploateringskalkyl mycket osäker. Här görs dock en marknadsanpassad exploateringskalkyl i syfte att bedöma rimligheten i ortsprisjämförelsen.

Exploateringskalkyl		
Hyra	2 300	kr/kvm LOA
Drift och underhåll	250	kr/kvm BOA
Driftnetto	2 050	kr/kvm BOA
Direktavkastningskrav	4,75%	
Marknadsvärde	43 200	kr/kvm BOA
Produktionskostnad	33 500	kr/kvm BOA
Vinstkrav på insatt kapital	15,0%	
Vinstkrav	5 635	kr/kvm BOA
Markvärde	4 065	kr/kvm BOA
Relation BTA/BOA	1,1	
Byggrättsvärde:	3 700	kr/kvm BTA

Sammanfattningsvis

Ortspriserna antyder ett värde för värderingsobjektet runt 3 300 – 4 500 kr/kvm BTA men bedöms främst kunna sökas i den nedre delen av intervallet. Exploateringskalkylen visar på 3 700 kr/kvm BTA, med marknadsmässiga antaganden. Under året som gått har förvärv av förskolefastigheter indikerat att direktavkastningskraven har sänkts till mellan 4,50 – 4,75 %.

Trots att exploateringskalkylen är osäker framstår ändå ortsprisanalysens 3 300 – 4 500 kr/kvm BTA som fullt rimligt. Exploateringskalkylen är mycket känslig för indata och en ändring av marknadshyran eller byggkostnaden innebär en stor förändring på värdenivån. Således kan få justeringar ge en relativt stor effekt på slutresultatet.

Byggrättsvärdet för förskola inom värderingsobjektet bedöms slutligen till **3 300 kr/kvm BTA**. Beaktat en byggrätt på 700 kvm BTA ger det ett marknadsvärde på 2,31 Mkr vilket rimligen avrundas **2,3 Mkr**.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för del av fastigheten **Svinninge 1:243 i Österåkers kommun** bedöms, baserat på ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten 2020-07-07 till:

**Två miljoner trehundra tusen kronor
[2.300.000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

2020-07-07

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 Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, 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.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar 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.

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

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga 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.

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 okulär 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.

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.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Sigurdsgratan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88