

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Berga 6:35

Österåkers kommun



2021-03-25

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

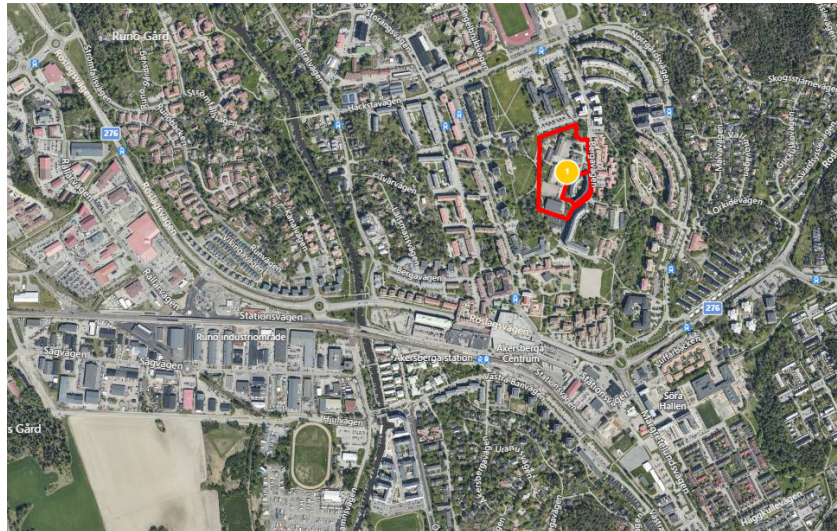
UPPDRAG

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Uppdragsgivare</i> | Österåkers kommun genom Jesper Sundvall |
| <i>Syfte</i> | Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar. Inom fastigheten finns outnyttjade byggrätter för ytterligare skola och med anledning av det skall även ett byggrättsvärde för skoländamål bedömas separat. |
| <i>Värderingsobjekt</i> | Berga 6:35 i Österåkers kommun. |
| <i>Värdetidpunkt</i> | Värdetidpunkt är 2021-03-25. |
| <i>Förutsättningar</i> | <p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" där det även framgår att fastigheten förutsätts vara fri från markföreningar och ej i behov av marksanering.</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p> |
| <i>Underlag</i> | <ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2020-10-08 av undertecknad tillsammans med Jesper Sundvall från Österåkers kommun samt med Petronella Kirchner från Armada Fastighets AB.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Lokalhyreskontrakt.- Hyreslista.- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.- Skriftliga uppgifter om kostnader.- Utdrag ur detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial. |

BESKRIVNING

| | | |
|-----------------------|---|----------------------|
| <i>Lagfaren ägare</i> | Armada Kommunfastigheter AB | (Org.nr 556791–2596) |
| <i>Fastighetstyp</i> | Skolfastighet. | |
| <i>Läge</i> | Värderingsobjektet är beläget i centrala Åkersberga på kort gångstånd till Åkersberga centrum. Gatuadressen är Bergavägen i 21 samt 29–31 i Åkersberga. | |

Näromgivningen utgörs av flerbostadshusbebyggelse. På längre avstånd finns Täby och Stockholm city. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom kort gångavstånd.



Källa: Datscha.se

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1968-10-09. Planen anger allmänt ändamål. Genomförandetiden har gått ut.



Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

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

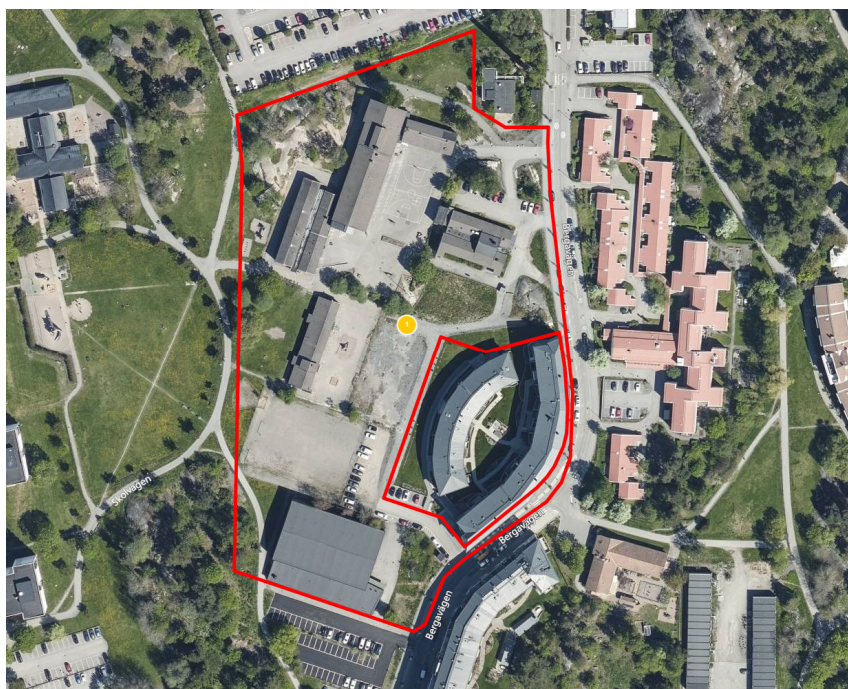
Uthyrningsbara areor De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

| Lokaltyp | Uthyrningsbar area m ² | Antal % enheter |
|------------|--------------------------------------|--------------------|
| Utbildning | 5 122 | 100 5 |
| Summa | 5 122 | 100 5 |

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts. Ett fåtal parkeringsplatser för de anställda är belägna invid idrottshallen.

Tomtbeskrivning Värderingsobjektets areal uppgår till 25 837 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar en mindre del av tomtmarken. Den obebyggda delen utgörs främst av asfalterade och grusade lektyor samt till viss del av gräsmattor och naturmark.



Källa: Datscha.se

Byggnadsbeskrivning Värderingsobjektet är bebyggt med 3st skolbyggnader i 1-2 våningar samt delvis med källare och vind. Därtill finns det inom fastigheten en idrottshall, Hackstahallen. Byggnaderna är uppförda under åren 1964 - 1967. Renovering av byggnaderna har gjorts fortlöpande. En större renovering av huvudbyggnaden som inrymmer hyresgästen Montessori samt delvis är vakant renoverades under åren 2014-2015.

Byggnaderna är grundlagd på dels på källargrund dels med betongplatta på mark. Stommarna bedöms främst utgöras av betong med bjälklag i betong. Fasaderna är klädda med tegel och träpanel. Fönstren är av dels av äldre 2-glastyp och dels av 3-glastyp. Taket är täckt med betongtakpannor. Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenradiatorer och delvis genom ventilationsluft. Ventilationen utgörs av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Hiss finns i trapphus. Byggnaderna är anslutna till nät för el, VA och fjärrvärme.

Byggnaderna inrymmer skollokaler i 1–2 våningar. Byggnadernas underhållsskick är eftersatt till normalgott för åldern. Underhållsbehov föreligger för paviljongen som överlag har ett eftersatt skick såväl utvändigt som invändigt. Huvudbyggnaden å andra sidan är renoverad under åren 2014–2015 och har ett mycket gott skick. OVK-besiktningen är godkänd.

Skollokalerna har huvudsakligen normalgod standard. Golven är belagda med plastmatta, väggarna är klädda med målad väv och taken utgörs av undertak. Personallokaler finns i form av lunchrum med modern köksutrustning och toaletterum. Planlösningen är normalgod. Lokalerna får anses vara specialanpassade för nuvarande verksamhet som skola. Underhållsskicket är överlag gott. Idrottshallen har överlag ett äldre skick men är funktionell i nuvarande utformning. Idrottshallen inrymmer större sporthall med 4st omklädningsrum samt läktare.

Underhållsbehov föreligger för utbyte av köldmedia i köket tillhörande matsalsbyggnaden.

HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyor

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

| Lokaltyp | Total area m ² | Uthyrd Area m ² | Aktuell hyra | | Marknads- hyra Totalt | | Vakant Area m ² | Vakant m-hyra | |
|--------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------|--------------------------|-----------|-------------------------------|-------------------|-----------|
| | | | kr/m ² | kr | kr/m ² | kr | | kr/m ² | kr |
| Utbildning | 5 122 | 3 557 | 994 | 3 537 240 | 994 | 3 537 240 | 1 565 | 1 500 | 2 347 500 |
| Genomsnitt / Summa | 5 122 | 3 557 | 994 | 3 537 240 | 994 | 3 537 240 | 1 565 | 1 500 | 2 347 500 |

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

| Kontraktslängd | Antal kontrakt | Andel av hyra % |
|----------------|----------------|-----------------|
| <= 1 år | 1 | 10 |
| > 1 - <= 3 år | 2 | 55 |
| > 3 - <= 5 år | 1 | 35 |
| > 5 - <= 10 år | - | - |
| > 10 år | - | - |
| Totalt | 4 | 100 |

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

| Lokaltyp | % vid kalkylstart | |
|------------|-------------------|------|
| | Hyra | Area |
| Utbildning | 40 | 31 |
| Genomsnitt | 40 | 31 |

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

| Hyresgäst etc. | Lokal- typ | Area m ² | Vakansantagande | |
|----------------|---------------|------------------------|-----------------|------------|
| | | | fr.o.m. | t.o.m. |
| Vakant skola | Skola | 1 565 | 2021-04-01 | 2022-03-31 |

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresriskar innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

| Vakans/hyresrisk (%) | Lång- | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | siktig |
| Utbildning | 39,9 | 9,9 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Totalt | 39,9 | 9,9 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på dels erfarenhetsmässiga grunder dels föregående års faktiska utfall 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 | | Admin. | Media | Övr. | |
| | kr/m ² | tkr | kr/m ² | kr/m ² | kr/m ² | kr/m ² |
| Utbildning | 593 | 3 040 | 10 | 293 | 200 | 90 |
| Genomsnitt/Summa | 593 | 3 040 | 10 | 293 | 200 | 90 |

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 mervärdskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Extraordinärt underhåll / Investeringar

Kostnad för utbyte till nytt köldmedia i matsalsbyggnaden med tillhörande renoveringsarbeten avseende köket uppgående till 1,5 Mkr bedöms utfalla under år 2022 (redovisas antingen som extraordinärt underhåll eller som investering). Åtgärden bedöms vara aktuell inom en 6 års-period, av kalkyltekniska skäl har dock kostnaden beaktats under år 2022.

Fastighetsskatt etc

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 825 (specialenhet, skolbyggnad) och saknar därför taxeringsvärde och är skattebefriad.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

| Driftnetto | | |
|--------------------------|-------------------|------------|
| | kr/m ² | kr |
| Aktuell hyra | 691 | 3 537 240 |
| Drift & underhåll | -593 | -3 039 600 |
| Fastighetsskatt | - | - |
| Driftnetto år 1 (helår) | 97 | 497 640 |
| Driftnetto, normaliserat | 555 | 2 845 140 |

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot 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 mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

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 marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Marknadsanalys

Allmänt

Pandemin har satt ett djupt avtryck i den globala ekonomin 2020. Under hösten försämrades konjunkturläget ytterligare i samband med att smittspridningen åter tog fart vilket följdes med skärpta restriktioner. En ljusglimt i tillvaron är dock att det nu finns ett vaccin framtaget och vaccinationen har påbörjats för prioriterade grupper.

Konsekvenserna av krisen kommer dock att finnas kvar en lång tid framöver i form av högre statsskulder i flertalet länder, hög arbetslöshet, högt skuldsatta företag och ett tryck på strukturomvandling i ekonomin.

För att ge stöd till den ekonomiska utvecklingen beslutade Riksbanken december 2020 att förlänga Riksbankens värdepappersköp från 500 miljarder till 700 miljarder kr. Reporäntan lämnades oförändrad på 0 % och beräknas vara oförändrad under de kommande åren. Enligt Riksbankens prognos sjönk BNP med ca 4 % under 2020.

Pandemin har påskyndat strukturomvandlingen i samhället, en omvandling som är nödvändig för att nå de långsiktiga miljömålen. Lokal produktion och konsumtion har ökat. Även om lokal produktion medför dyrare arbetskraft kan det på sikt leda till teknisk innovation och högre produktivitet. Ökad digitalisering har medfört minskat resande och lokaler kan nyttjas mer effektivt.

Bostadsmarknaden har stått emot krisen bra med stigande bostadspriser. Högre bostadspriser har även noterats i flera andra länder. Ökat distansarbete har sannolikt inneburit att fler är villiga att öka sin boendekostnad för att få mer bostadsyta och efterfrågan på fritidshus har ökat kraftigt till följd av minskat resande. Även om hushållens disponibla inkomster har minskat, har bostadsinvesteringarna gynnats av lågt ränteläge och av hushållens finansiella förmögenhet som har utvecklats positivt.

Finansmarknaden

Aktiepriserna har stigit påtagligt sedan det stora fallet under inledningen av 2020, det råder dock stora skillnader i återhämtningen mellan olika sektorer. Teknologibolag och bolag som arbetar med internetbaserad handel har stigit kraftigt sedan i våras medan t.ex. hotell- och flygbranschen har haft en mycket svag utveckling. Nedan illustreras ett index för fastighetsbolagen jämfört med de trettio bolag med störst omsättning på Stockholmsbörsen de senaste 12 månaderna.



Den högt värderade aktiemarknaden är känslig, men stärktes efter det amerikanska presidentvalet och i samband med att framsteg gjordes i utvecklingen av ett vaccin mot Covid-19.

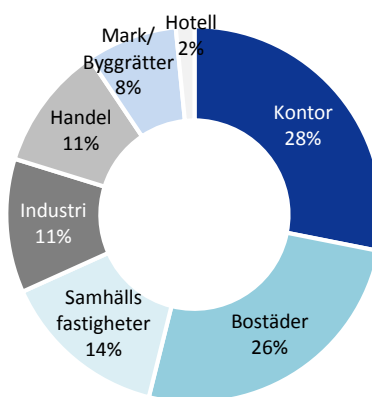
Läget på obligationsmarknaden har också förbättrats sedan i våras, räntorna på företagsobligationer har sjunkit och ränteskillnaden mot statsobligationer är åter låg. Bankerna är välkapitaliserade, men något mer försiktiga till vissa objekt. Finansinspektionen har dock låtit meddela att de går vidare med planerna på att öka kapitalkravet för lån till kommersiella fastigheter. Den ökade kostnaden för (stor)bankernas utlåning har av FI bedömts till i storleksordningen 0,15-0,30 %-enheter om allt annat lika.

Statsobligationsräntorna är fortsatt låga vilket tyder på att marknadsaktörerna förväntar sig att styrräntorna ska förbli låga under en lång tid framöver.

Fastighetsmarknaden

Trots pandemin har aktiviteten på transaktionsmarknaden varit stor. Under 2020 omsattes fastigheter för ett värde om ca 188 miljarder kr vilket är den tredje största transaktionsvolymen genom tiderna.

Transaktionsvolym per segment, jan-sep 2020



Tillgången till kapital är god och förnärvarande finns det fler köpare än säljare på marknaden. Intresset är störst bostäder, samhällsfastigheter och logistik. Även om intresset för hotell och köpcentrum minskat har ett antal transaktioner inom segmenten ändå ägt rum under pandemin.

Framöver kommer vi sannolikt se en ännu större prisskillnad mellan primära och sekundära delmarknader. Konjunktur nedgången bedöms ha slagit hårdast mot hotell- och handelsfastigheter (ej livsmedel) medan främst samhällsfastigheter och även bostadshyresfastigheter väntas få minst påverkan.

Osäkerheten i värdebedömningen kan därför vid nu aktuell värdebedömning anses vara högre än vad som normalt skulle vara fallet. Med tanke på den okända framtida inverkan som covid-19 kan ha på fastighetsmarknaden, rekommenderar vi en regelbunden bevakning av marknaden och även uppdatering av värdebedömningen.

KPI steg med 0,3 % oktober 2020 vilket medför att merparten av lokalhyrorna stiger med motsvarande nivå.

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.

Skolfastigheter har i regel en stor andel specialanpassade ytor och utomhusmiljö, vilket begränsar uthyrningsmöjligheterna på den kommersiella marknaden.

Mellan 2018 och 2027 beräknas antalet elever i förskole- grundskole- och gymnasieålder öka med nästan 350 000, vilket motsvarar en ökning om ca 15 % jämfört med 2017. I hela landet behövs det byggas ca 600 nya förskolor och 300 nya skolor under de närmaste åren för att klara av det ökade elevunderlaget.

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.

Skolpeng

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.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende skolfastigheter som köpts sedan 2017 inom Stockholms län i motsvarande lägen.

| Kommun | Fastighet | TR | Huvudsaklig användning | LOA m ² | Datum | Köpeskillning | | Dir.avk | | Köpare | Anm. |
|------------------------------|----------------------------------|----|------------------------|--------------------|---------|---------------|--------|---------|------|--|------|
| | | | | | | Tkr | kr/kvm | Nedre | Övre | | |
| Täby, Värmdö, Botkyrka | 4 Fastigheter Kungsängens-Tibble | | Skola | 45 395 | 2021-03 | 970 000 | 21 368 | | | Genova | 4 |
| Upplands-Bro | 25:1 | | Förskola | 1 241 | 2020-11 | 40 000 | 32 232 | 4,60 | | Genova | 3 |
| Södertälje | Almen 10 | | Förskola, kyrka | 3 466 | 2020-08 | 39 000 | 11 252 | 5,80 | | Lilla Almen i Södertälje AB | |
| Stockholm | 23 Fastigheter | TR | Skola, förskola | 17 454 | 2019-11 | 421 500 | 24 149 | 4,25 | 4,75 | SBB | 1 |
| Nacka | Erstavik 26:248 | | Skola | 5 343 | 2019-09 | 60 000 | 11 230 | | | Stena Fastigheter | 2 |
| Täby | Jollen 4 | | Skola | 8 200 | 2019-06 | 150 000 | 18 293 | | | Vasaparken Fastighets | |
| Norrtälje | Häverö Prästgård 1:15 | | Skola | 900 | 2018-07 | 2 500 | 2 778 | | | Panajott, Lizette Petra | |
| Täby | Skarpäng 60:19 | | Skola | 3 879 | 2018-03 | 44 000 | 11 343 | 5,00 | | Actus Fastigheter | |
| Värmdö | Gustavsberg 1:316 | | Gymnasieskola | 20 759 | 2018-01 | 143 000 | 6 889 | | | Profi | |
| Stockholm, Solna, Sollentuna | 5 Fastigheter | | Skola | | 2017-10 | 470 000 | 24 227 | | | Skandia Fastigheter | |
| Huddinge | 9 Fastigheter Hammarby-Smedby | | Skola | 8 753 | 2017-09 | 200 000 | 22 849 | | | Samhällsbyggnadsbolaget Sverigefinska skolan i | |
| Upplands-Väsby | 1:451 | | Skola | 6 920 | 2017-02 | 50 000 | 7 225 | 6,25 | | uppl.väsby | |

Not (enligt numrering i tabellen)

1) Pris och direktavkastning avser portfölj om 23 skolor/förskolor i Stockholm (söder och västerförorter).

2) Fisksätra skola, förskola, fritis och Folket hus. Stena köper för att bygga om och hyra ut till Victor Rydberg på 20 år. En större investering behövs för att göra en omstart av skolverksamheten.

3) Nyrenoverad skola.

4) Snitthyra på 1300 kr/kvm och år exklusive tillägg.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 7 000 och 32 000 kr/kvm med ett medeltal kring 16 000 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga främst mellan 4,25 och 6,25 % i motsvarande lägen.

Värderingsobjektet har överlag ett sämre läge i jämförelse med snittet av det redovisade ortspriset och är därtill byggt under 1960-talet. Köpen i de mer perifera lägena såsom Täby på nivån 11 343 kr/kvm LOA bedöms vara mest vägledande. Marknadsvärdet bör sökas i den nedre delen av värdeintervallet och under den noterade medelprisivån.

En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet är beläget i centrala Åkersberga med kort gångavstånd till all erforderlig service. Underhållsskicket är varierande där dels huvudbyggnaden är renoverad under senare år men resterande byggnader har ett äldre skick motsvarande nybyggnadsåret. De aktuella hyrorna bedöms överlag vara marknadsmässiga med hänsyn till nuvarande skick. Hyresnivån för de idag vakanta skollokalerna har bedömts till 1 500 kr/kvm LOA och år i varmhyra.

Vakansgraden är initialt högre än normalt och kan förväntas minska långsiktigt sett. Ingen långsiktig vakansgrad har beaktats i kalkylen utan vakansrisken har vägts in i bedömningen av direktavkastningskravet.

Byggnadernas underhållsskick innebär att inga omfattande underhållsåtgärder behöver vidtagas under den närmsta framtiden. Ska dock paviljongen fortsättas nyttjas och inte rivs erfordras ett visst renoveringsbehov såväl utvändigt såsom invändigt.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett större fastighetsbolag som inriktar sig mot samhällsfastigheter alternativt Österåkers kommun. Sammantaget innebär värderingsobjektets kontraktsstruktur med till viss del säkra hyresgäster att värderingsobjektet är attraktivt på marknaden.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 4,50 - 5,00 % och värdet i intervallet 10 000 – 12 000 kr/kvm.

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 värde-tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

| Kassaflödesindata | |
|---|--------|
| Direktavkastning restvärde | 4,75 % |
| - Utbildning | 4,75 % |
| Kalkylränta på totalt kapital | |
| - avseende driftnetton, snitt | 6,33 % |
| - avseende restvärde | 6,80 % |
| Inflation/KPI: 1,5% 2021, och därefter 2% per år. | |
| Kalkylperiod: Cirka 10 år (2021-04-01 - 2030-12-31) | |

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

Då värderingsobjektet har förhållandevis långa hyreskontrakt med hyresgäster som bedöms som relativt säkra betalare, har det bedömts vara lämpligt med differentierade kalkylräntor för driftnetton respektive restvärde. Med hänsyn till de förhållandevis säkra hyresintäkterna och den förbättrade möjligheten till belåning som detta medför bedöms kalkylräntan under kontraktperioden till 4,0 %. Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

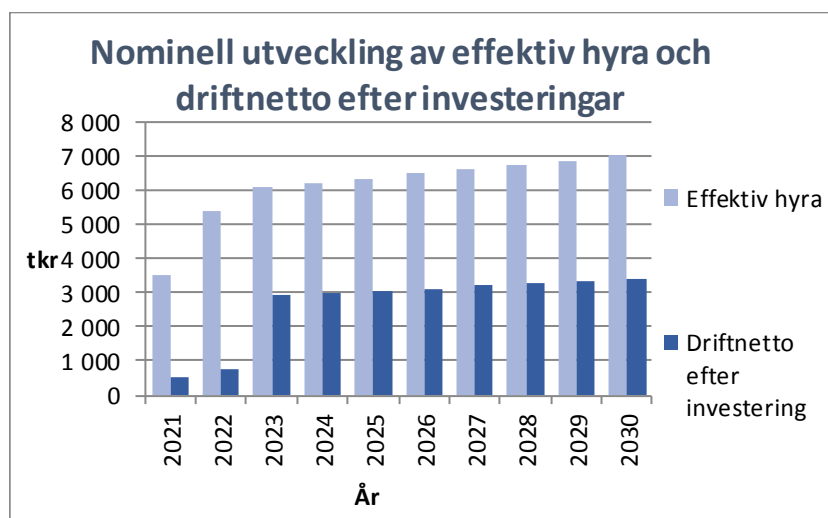
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

| Nyckeltal | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Marknadsvärde | 57 000 000 kr |
| - Nuvärde av restvärde | 38 260 107 kr |
| - Nuvärde av driftnetton | 18 822 358 kr |
| Direktavkastning, år 1 | 0,87 % |
| Direktavkastning vid kalkylslut | 4,75 % |
| Värde kr/m ² | 11 128 kr/m ² |
| Värde/taxeringsvärde | - |

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 | | Värdetförändring | |
|--|----------------|-------|------------------|-----|
| | enhet | antal | tkr | % |
| Marknadshyra för lokaler (ej bostäder) | % | 10 | 11 464 | 20 |
| Vakansgrad | %-enheter | 10 | -12 538 | -22 |
| Drift & underhåll | % | 10 | -3 263 | -6 |
| Inflation | %-enheter | 1 | 10 032 | 18 |
| Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut | %-enheter | 1 | -10 233 | -18 |
| Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut | %-enheter | -1 | 15 752 | 28 |

Byggrätt för skola - ortspris och värdebedömning

- Bakgrund* Detaljplanen för fastigheten Berga 6:35 är generös och det finns en outnyttjad byggrätt inom fastigheten. På uppdragsgivarens begäran skall värdet av en skolbyggrätt bedömas inom fastigheten. Bedömd värdenivå avser inklusive gatukostnader men exklusive VA-anslutningsavgifter.
- Ortspriser* 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 ca **1 550 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

Under mars 2020 erhöll Lotshem Samhällsutveckling tomträttsupplåtelse för förskola i Årsta berörande fastigheten Stommen 9. Avgälden är 170 kr/kvm BTA. Beaktat en avgäldsrenta 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 avgäldsrenta 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 Solvallastaden för både bostäder samt förskola. Prisnivån för förskolan var **3 300 kr/kvm BTA**.

Nacka

Möller och Partner vann markanvisningstävling i Orminge under oktober 2019 för 50st rad hus och förskola där erbjudet pris för förskolebyggrätten skall motsvara **2 000 kr/kvm BTA**.

I Solsidan och inom fastigheten Solsidan 13:1 tecknades ny avgäldsnivå under september 2019 för förskola mellan Hemfosa och Nacka kommun. Avgälden baseras på ett underliggande markvärde motsvarande **2 300 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 köpeskillning motsvarande **ca 2 491 kr/kvm BTA**. köpet omfattade förutom förskola ett LSS-boende.

Ortspriserna ovan visar att överlåtelserna/upplåtelseerna har skett till byggrättsvärden mellan ca 2 000 – 6 000 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 engångsköpskilling. Även tomträttsupplåtelsen i Farsta och i Årsta i Stockholm bedöms ej vara jämförbara med värderingsobjektets läge i Åkersberga.

Utöver överlåtelserna i Österåker kvarstår då ett flertal ytterligare jämförelseobjekt som visar på nivåer mellan 2 000 – 3 300 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 Österåkers kommun överlag en högre skolpeng än nästan samtliga kommuner som ingår i ortsprismaterialet.

| Skolpeng/år grundskola | | | |
|------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Kommun | Förskoleklass | Grundskola 1-5 | Grundskola 6-9 |
| Vallentuna | 73 200 | 73 200 | 83 000 |
| Täby | 48 339 | 73 644 | 88 412 |
| Sollentuna | 70 100 | 77 800 | 93 700 |
| Järfälla | 73 748 | 78 589 | 91 052 |
| Österåker | 76 627 | 81 705 | 98 297 |
| Stockholm | 80 831 | 83 852 | 97 524 |
| Nacka | 74 974 | 76 859 | 96 634 |
| Medel | 71117 | 77 950 | 92 660 |

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, Täby och Järfälla 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 samt 4 500 kr/kvm BTA. Sett till övriga överlåtelse bedöms emellertid 4 500 kr/kvm BTA vara något högt och i klart mer attraktiva lägen.

Överlag bedöms dock noteringarna i Järfälla, Vallentuna samt i Nacka vara vägledande. Värdenivån bedöms sökas på nivån **3 000-3 500 kr/kvm BTA**.

Bedömt byggrättsvärde avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-anslutningsavgifter.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Berga 6:35 i Österåkers kommun** bedöms, baserat på ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten 2021-03-25 till:

Femtiosju miljoner kronor
[57 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Byggrättsvärdet för en skolbyggrätt inom fastigheten Berga 6:35 i Österåkers kommun bedöms vid värdetidpunkten 2020-03-25 till **3 000 – 3 500 kr/kvm BTA.**

Bedömt byggrättsvärde avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-anslutningsavgifter.

Stockholm 2021-03-25

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Magnus Hofström
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

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

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2021-03-25 (kalkylstart 2021-04-01)

| | |
|------------------------------|--------|
| Nuvärde av driftnetton (tkr) | 18 822 |
| Nuvärde av restvärde (tkr) | 38 260 |
| SUMMA (tkr) | 57 082 |

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 57 000

Kassaflöde

| | ÅR 2021 | del | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---------------------------|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Bedömd helårsinflation | | 1,50 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| | <i>kr/m² 2021</i> | | | | | | | | | | |
| Hyror, lokaler | 1 149 | 4 434 | 5 946 | 6 082 | 6 197 | 6 321 | 6 465 | 6 595 | 6 727 | 6 861 | 6 998 |
| Vakans/hyresrisk, lokaler | -458 | -1 769 | -588 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Effektiv hyra | 691 | 2 665 | 5 359 | 6 082 | 6 197 | 6 321 | 6 465 | 6 595 | 6 727 | 6 861 | 6 998 |
| Drift & Löpande underhåll | -503 | -1 943 | -2 617 | -2 670 | -2 723 | -2 777 | -2 833 | -2 890 | -2 948 | -3 006 | -3 067 |
| Periodiskt underhåll | -90 | -347 | -468 | -477 | -487 | -497 | -506 | -517 | -527 | -537 | -548 |
| Extraordinärt underhåll | - | - | -1 517 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kostnader | -593 | -2 290 | -4 602 | -3 147 | -3 210 | -3 274 | -3 340 | -3 406 | -3 474 | -3 544 | -3 615 |
| Driftnetto | 97 | 375 | 756 | 2 935 | 2 987 | 3 047 | 3 126 | 3 188 | 3 252 | 3 317 | 3 384 |

Nyckeltal

| | | | |
|------------------------------------|-------|---------------------------------|--------|
| Initialt driftnetto, helår (tkr) | 498 | Restvärde kalkylslut (tkr) | 72 657 |
| Norm. driftnetto, helår (tkr) | 2 845 | | |
| Kalkylränta driftnetton, snitt (%) | 6,33 | | |
| Kalkylränta restvärde (%) | 6,80 | Marknadsvärde kr/m ² | 11 128 |
| Direktavkastning, initial, % | 0,87 | | |
| Direktavkastning vid kalkylslut, % | 4,75 | | |

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

| Hyresgäst etc. | Lokal- typ | Total area m ² | Löptid t.o.m. | Aktuell hyra | | | | | Bedömd marknadshyra | | | | Not |
|-------------------------------|---------------|---------------------------------|------------------|---------------|-------------------|---------|--------------|---------------|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-----|
| | | | | Exkl. tillägg | | | Hyrestillägg | Skattetillägg | Exkl. tillägg | | Totalt exkl. f-skatt | | |
| | | | | kr | kr/m ² | index/% | kr | kr | kr | kr/m ² | kr | kr/m ² | |
| Montesori la muca | Skola | 923 | 25-09-30 | 1 227 996 | 1 330 | 75 | - | - | 1 227 996 | 1 330 | 1 227 996 | 1 330 | - |
| Österåkers kommun (Matsal) | Skola | 614 | 22-12-31 | 610 080 | 994 | 75 | - | - | 610 080 | 994 | 610 080 | 994 | - |
| Österåkers kommun (Gymnastik) | Skola | 1 650 | 22-12-31 | 1 331 544 | 807 | - | - | - | 1 331 544 | 807 | 1 331 544 | 807 | - |
| Vakant skola | Skola | 1 565 | - | - | - | - | - | - | 2 347 500 | 1 500 | 2 347 500 | 1 500 | - |
| Österåkers kommun (pav) | Skola | 370 | 21-06-30 | 367 620 | 994 | 75 | - | - | 367 620 | 994 | 367 620 | 994 | - |
| Summor / Genomsnitt | | 5 122 | | 3 537 240 | 691 | | - | - | 5 884 740 | 1 149 | 5 884 740 | 1 149 | |



038 Allmän+Taxering 2020-10-19

Fastighet

| | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Beteckning | UUID: | Senaste ändringen i allmänna delen |
| Österåker Berga 6:35 | 909a6a43-2c30-90ec-e040-ed8f66444c3f | 2017-01-23 |
| Nyckel: | Län- och kommunkod | Senaste ändringen i inskrivningsdelen |
| 010195449 | 0117 | 2020-05-14 |
| Distrikt | Distriktskod | Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen |
| Österåker-östra Ryd Socken: Österåker | 215046 | 2020-10-16 |

Adress

Adress
Bergavägen 21, 29-31
184 30 Åkersberga

Läge, karta

| | | |
|--------|------------------|------------------|
| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |
| 1 | 6598584.8 | 687017.9 |

Areal

| | | | |
|--------|------------|-----------------|-------------------|
| Område | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
| Totalt | 2 5837 kvm | 2 5837 kvm | |

Lagfart

| | | | |
|-------------|-------|-----------------|----------|
| Ägare | Andel | Inskrivningsdag | Akt |
| 556791-2596 | 1/1 | 2009-10-29 | 09/41037 |

Armada Kommunfastigheter AB
C/O Armada Fastighets AB
Box 505
184 25 Åkersberga

Inskrivet ägamamn: Österåkers Kommunfastigheter AB

Fångestyp kan ej anges: 2009-10-16
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Fångestyp övriga fångeshandlingar
Anmärkning: Anmärkning 14/7545

| Inskrivningar | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Nr | Inskrivningar | Inskrivningsdag | Akt |
| 1 | Avtalsservitut elledning | 2014-06-27 | 14/20474 |
| 2 | Nyttjanderätt | 2020-04-09 | D-2020-00142541:1 |
| Anmärkning: Beviljad d-2020-00177845:1 Ändamål område | | | |
| Rättigheter | | | |
| Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig | | | |
| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Rättighetsbeteckning |
| Se beskrivning | Last | Avtalsservitut | 0117IM-14/20474.1 |
| Bildningsåtgärd: Uppgift saknas Beskrivning: Elledning | | | |
| Väg | Last | Officialservitut | 0117-14/96.1 |
| Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd Beskrivning: Rätt att använda ett 7 meter brett område a för att bygga, underhålla och förnya utfart till allmän väg. | | | |
| Fjärrvärme | Last | Ledningsrätt | 0117-04/103.1 |
| Anmärkning: Ytterligare kartblad: 10898, 11807, 11808 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd | | | |
| Planer, bestämmelser och fornlämningar | | | |
| Planer | Datum | Akt | |
| Stadsplan: Åkersberga delplan 2 | 1968-10-09 | 01-ÖST-3238 0117 194 | |
| Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått | | | |
| Detaljplan: Bergavägen en stadsgata etapp a | 2011-06-20 Laga kraft: 2011-07-15 Genomf. start: 2011-07-16 Genomf. slut: 2021-07-15 | 0117-P11/8 0117 444 | |
| Detaljplan: För bergavägen-en stadsgata, Etapp c | 2013-12-16 Laga kraft: 2014-01-14 Genomf. start: 2014-01-15 Genomf. slut: 2024-01-14 | 0117-P14/5 0117 469 | |

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Specialenhet, skolbyggnad (825)

116412-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2019

| Taxerad Ägare | Andel | Juridisk form | Ägandety |
|---|-------|---------------|------------------------|
| 556791-2596 Armada Kommunfastigheter AB C/O Armada Fastighets AB Box 505 184 25 Åkersberga | 1/1 | Aktiebolag | Lagfart eller Tomträtt |

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum | Akt |
|------------------------------|------------|-------------|
| Avsöndring KB | 1931-02-27 | |
| Ägoutbyte | 1964-05-14 | 01-ÖST-2931 |
| Ägoutbyte | 1964-06-04 | 01-ÖST-2932 |
| Ägoutbyte | 1968-11-14 | 01-ÖST-3249 |
| Ledningsåtgärd | 2005-05-19 | 0117-04/103 |
| Anläggningsåtgärd | 2016-02-16 | 0117-14/96 |
| Fastighetsreglering | 2017-01-23 | 0117-14/17 |

Avskild mark

Österåker Berga 6:485, 6:672

Ursprung

Österåker Berga 6:1

Tidigare Beteckning

| Beteckning | Omregistreringsdatum | Akt |
|------------------------|----------------------|-------------|
| Vaxholm Berga 6:35 | 1983-01-10 | 0117-83/1 |
| A-Österåker Berga 6:35 | 1981-04-01 | 01-VAL-1665 |

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Nortälje
Telefon: 0771-63 63 63

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 byggnadsstillbehör, dock ej industristillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och 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, 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

Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88