

Värdeutlåtande

Fastigheten Österåker Berga 6:35



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	8
5.	Värderingsmetodik	14
6.	Värdering	15
7.	Värdering potentiella byggrätter	19
8.	Slutsatser	24

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt: Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Österåker Berga 6:35.

Uppdragsgivare: Österåker kommun (org.nr 212000-2890) genom Jesper Sundvall.

Syfte: Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag.

Värdetidpunkt: 2021-04-19

Särskilda förutsättningar: Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.

Objektstyp: Inom värderingsobjektet bedrivs skolverksamhet.

Marknadsvärde: Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkt till:

63 000 000 kr
Sextiotre miljoner kronor

Resulterande nyckeltal:	Marknadsvärde / m ²	12 300
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	13,4
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	1,96%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	0,89%
	Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	5,63%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Österåker Berga 6:35.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Österåker kommun (org.nr. 212000-2890), genom Jesper Sundvall.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2021-04-19.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Med anledning av den pågående Corona-smittan är det svårt att helt överblicka fortsatta påverkan på såväl näringslivet/samhället i stort som investeringsmarknaden/fastighetsmarknaden. Med anledning av detta är värdebedömningen behäftad med en något större osäkerhet för vissa segment än vad som annars skulle varit fallet utan denna påverkan. Se i förekommande fall respektive segmentstext nedan.

Svefa har tidigare värderat värderingsobjektet 2020-10-20 på uppdrag av Österåker kommun.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

I värdeutlåtandeutlåtandet kommer även en framtida potentiell byggrätt att värderas. Denna byggrätt finns ej i dagsläget, men kan komma att skapas genom att en av de befintliga byggnaderna rivs.

Byggrätten kommer värderas som byggrätt för skola, och med värdetidpunkt oktober 2020. Värdet presenteras i kr/BTA.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2020-10-08 av Nathalie Andersson på Svefa. Vid besiktningen deltog Jesper Sundvall som representant för uppdragsgivaren, och Petronella Kirchner som representant för fastighetsägaren.

Vid besiktningen har ett urval lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren och uppdragsgivaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Beslutade investeringar och Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägare vid besiktning
- Ritningar

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet bedrivs skolverksamhet

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Armada Kommunfastigheter AB.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Centrala Åkersberga i Åkersberga. Gatuadresserna är Bergavägen 31 m fl.. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

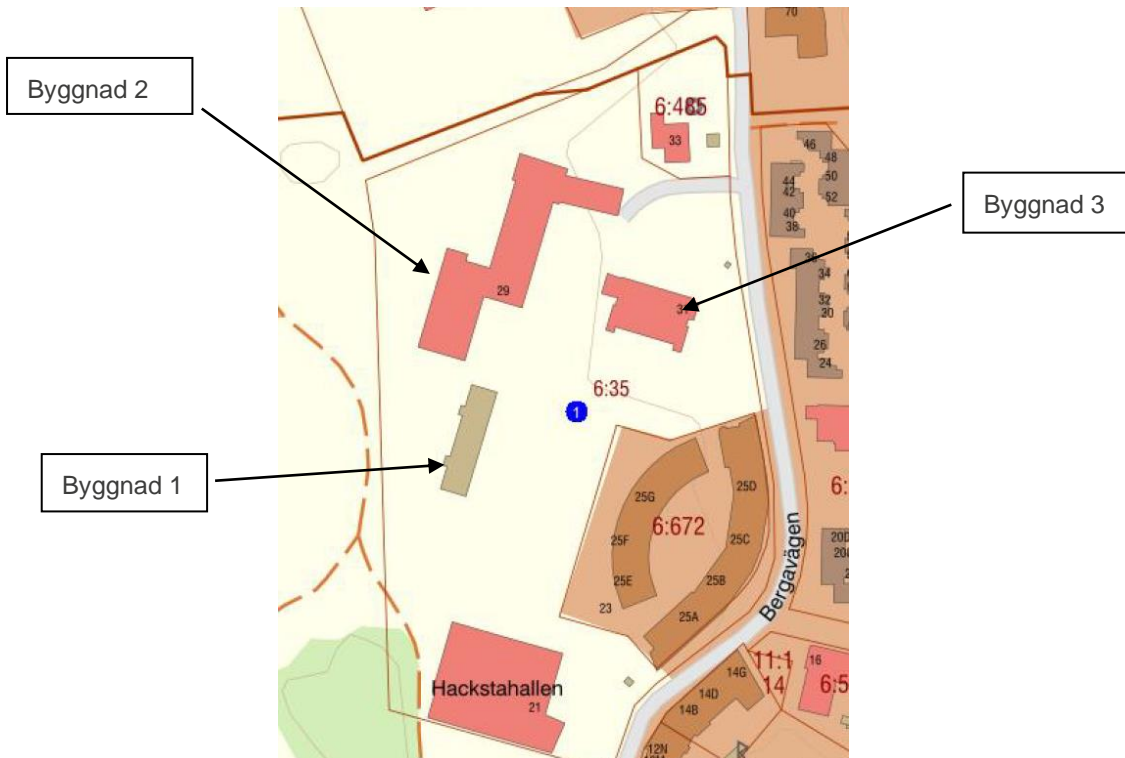
Omgivningen utgörs huvudsakligen av bostäder och Åkersberga centrum. Fullt utbud av service finns närmast i Åkersberga centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och Roslagsbanan. Större trafikleder (väg 276) finns på cirka en kilometers avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 25837 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns fyra byggnader som upptar cirka 20% av markarealen. Den obebbyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser, kommunikationsytor, naturmark, och hårdgjorda ytor.

Byggnadsbeskrivning

Fastigheten är bebyggd med fyra olika byggnader, vilkas tekniska egenskaper beskrivs nedan. Bilden nedan visar indelningen av byggnaderna.



Hallstahallen

Konstruktion

Stomme	Betong
Fasadmaterial	Tegel, trä
Yttertak	Papp
Fönster	2-glas

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
OVK	Godkänd

Byggnad 1

Konstruktion

Fasadmaterial	Tegel
Yttertak	Takpannor
Fönster	2-glas

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
OVK	Godkänd

Byggnad 2

Konstruktion

Grundläggning	Källare
Fasadmaterial	Tegel
Yttertak	Tegelpannor
Fönster	2-glas (bytta/målade under 2015)

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
OVK	Godkänd
Hissar	två hissar

Byggnad 3

Konstruktion

Fasadmaterial	Tegel, trä
Yttertak	Tegelpannor
Fönster	3-glas

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
OVK	Godkänd

Skick och standard

Byggnadernas yttre skick bedöms som normalt.

Byggnaderna har ett varierande inre skick där delar av byggnad två har genomgått större renoveringar och således har ett bättre skick. Vidare finns planer på att riva byggnad ett som inte har genomgått renoveringar och således har ett något mer eftersatt skick.

Enligt uppgift från fastighetsägaren vid besiktning finns visst reparationsbehov inom värderingsobjektet (se vidare under avsnitt 6 Investeringar/hyresgästanpassningar).

Flexibilitet och alternativ användning

Lokalerna som inrymmer skolverksamhet bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som relativt goda. Möjlig alternativ användning bedöms främst utgöras av kontor och liknande verksamhetslokaler.

Hackstahallen bedöms vara mindre flexibel i sin utformning, och sakna alternativ användning.

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Några miljöbelastningar är inte kända av fastighetsägaren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

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

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

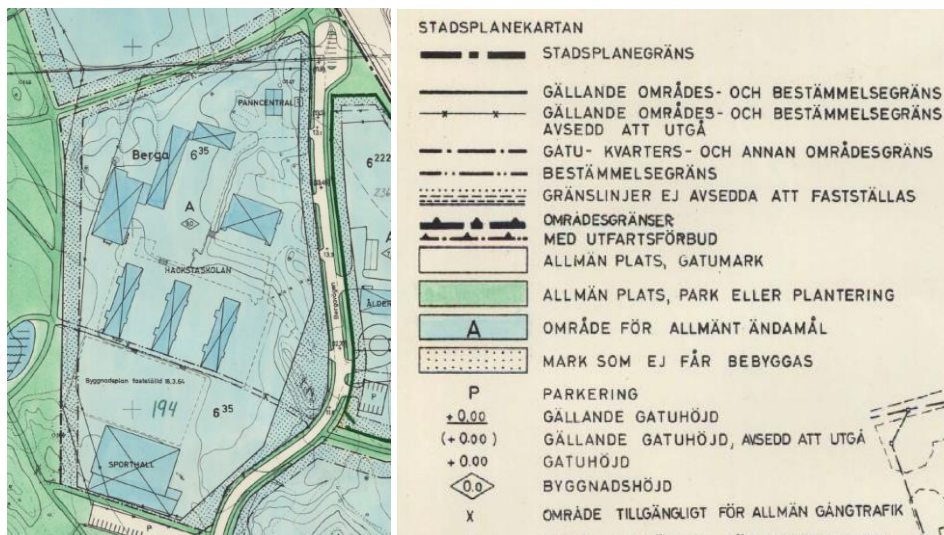
Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, f.d. stadsplan, antagen 1968-04-29.

Planbestämmelserna anger allmänna ändamål med en högsta byggnadshöjd av nio meter.

Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna.



4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

BNP för 2020 minskade med 2,8% jämfört med 2019, med stor variation under året. Efter coronapandemins utbrott i Q1 2020 noterades – trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser – en historisk nedgång av svensk BNP med hela 8,3% under Q2. I Q3 noterades en stark positiv rekyll då BNP ökade med 4,9%, till stor del p.g.a. ökad konsumtion och export (hjälp av en tydlig nedgång av Covid-19 under sommaren). Den ekonomiska återhämtningen kom emellertid av sig i Q4 då BNP minskade med 0,2% som ett resultat av den tydligt ökande smittspridningen.

En nedgång med "bara" 0,2% i Q4 indikerar att svensk ekonomi varit relativt motståndskraftig mot pandemins andra våg, och de underliggande förutsättningarna för återhämtning är relativt goda. Riksbankens prognos (feb-21) ligger på 3,0% för 2021 respektive 3,9% för 2022. Återhämtningen är emellertid osäker, och beroende av fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser samt mass-vaccination. Lågkonjunkturen väntas bestå till 2023/2024 och de långsiktiga effekterna av coronapandemin på ekonomi/näringsliv/arbetsmarknad är svåranalyserade.

Riksbanken för en expansiv penningpolitik för att mildra effekterna av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har ännu inte varit aktuell (senast i feb-21 lämnades den oförändrad på 0%). Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan inte vara att vänta förrän tidigast 2024.

Vad gäller inflationen ligger Riksbankens prognos på ca 1,3% för 2021 och 2022. Först mot slutet av 2023 väntas inflationen nå målet om 2,0%.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av vård/skola/omsorg. De offentliga finanserna är fortfarande relativt starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det sannolikt krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken framöver (och detta utan coronavirusets påverkan på investeringsbehovet).

Redan innan vi gick in i nuvarande lågkonjunktur prognostiserades för en svag utveckling på arbetsmarknaden. De omfattande statliga stödåtgärderna har dämpat den negativa utvecklingen, men arbetslösheten väntas stiga till 9,1% under 2021 för att därefter sakta minska till 8,6% under 2022 (vilket kan jämföras med 8,5% under 2020 och 6,8% under 2019).

Den svaga arbetsmarknaden väntas kvarstå under lång tid. Vidare har coronapandemin påskyndat strukturomvandlingen av näringslivet och arbetsmarknaden, vilket i sin tur medför att ett stort antal arbetstillfällen (och särskilt då enklare "första-jobb") inte kommer tillbaka då konjunkturen återhämtar sig.

För att skapa förutsättningar för återhämtning – och för långsiktig tillväxt – är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt fortsatta satsningar på utbildning (just tillgång till utbildad arbetskraft är en av de stora utmaningarna och den viktigaste faktorn för möjligheten till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet). På kort sikt är det nödvändigt med ett samarbete mellan stat och näringsliv för att möjliggöra för "sunda" bolag att överleva. På längre sikt finns risk för ökad obalans på arbetsmarknaden, med hög långtidsarbetslöshet samtidigt som det är fortsatt begränsad tillgång på utbildad arbetskraft.

Kommun

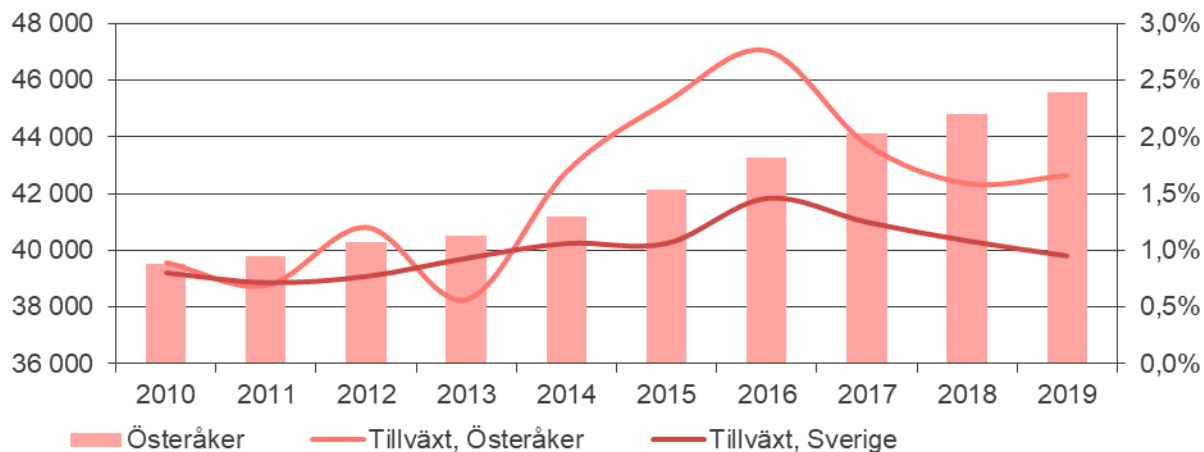
Befolkning

Befolkningen i Österåker uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 45 574 invånare, en ökning med drygt 1,7% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Österåker	39 521	39 792	40 269	40 495	41 180	42 130	43 293	44 130	44 831	45 574
Tillväxt, Österåker	0,9%	0,7%	1,2%	0,6%	1,7%	2,3%	2,8%	1,9%	1,6%	1,7%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%

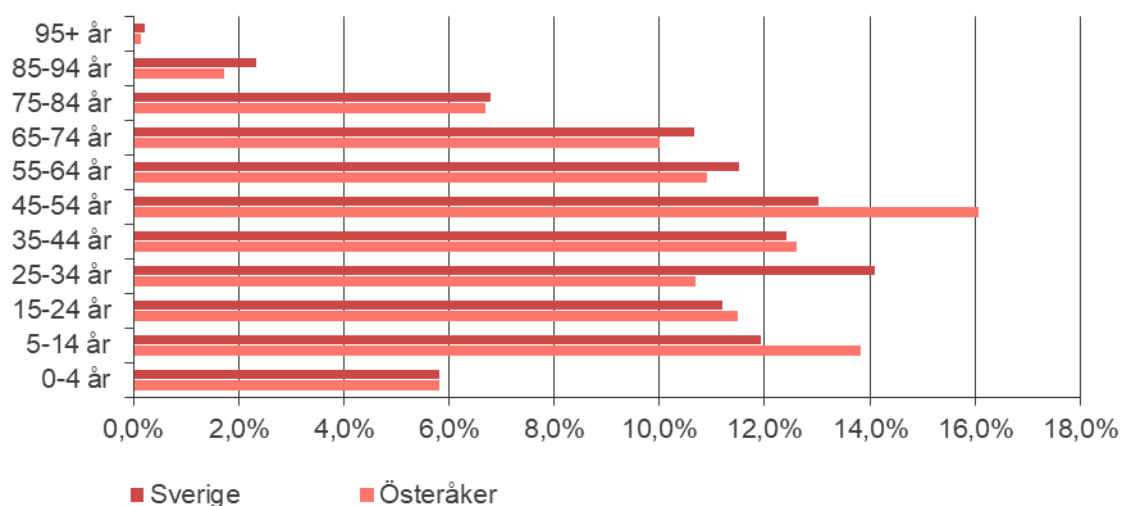
Källa: SCB

Befolkningsutveckling



Källa: SCB

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

I ovanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer mellan 5–14 år samt 45–54 år är markant högre än för riket i övrigt.

Medelinkomst

Medelinkomsten i Österåker är generellt högre än för riket i stort. Något som gäller för samtliga ålderskategorier.

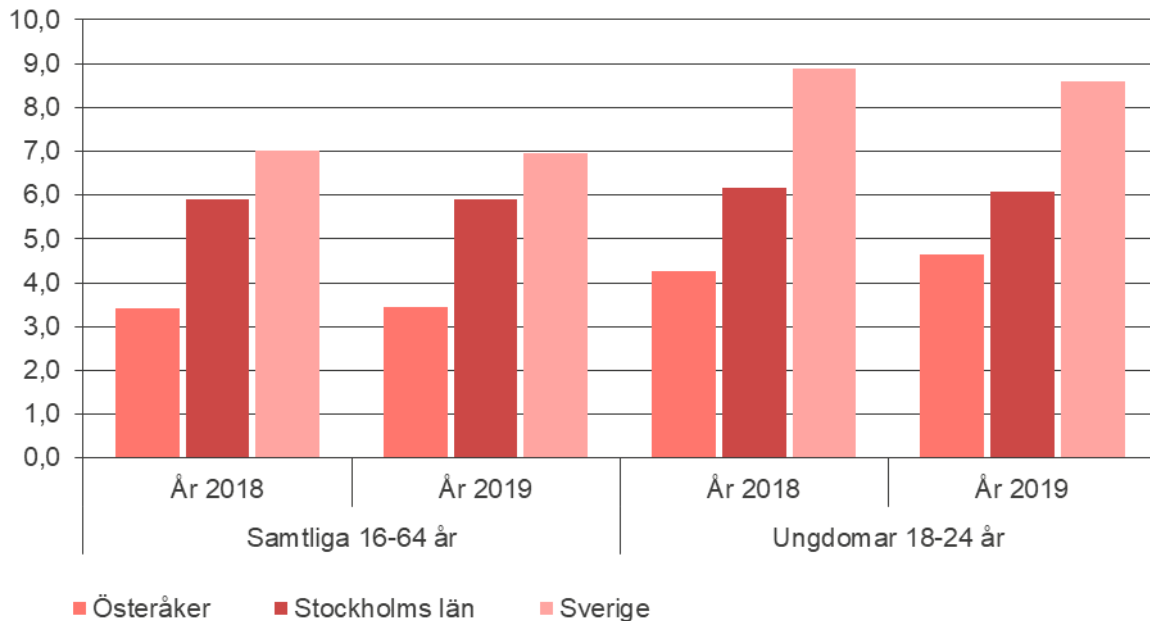
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	171,8	155,4	161,5
25-29 år	247,9	266,4	247,3
30-44 år	391,0	395,3	344,2
45-64 år	468,9	464,8	396,4
65+ år	294,5	298,5	255,1
Totalt 20+ år	370,7	366,5	314,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2019 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Österåker till 3,5% vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 5,9 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

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

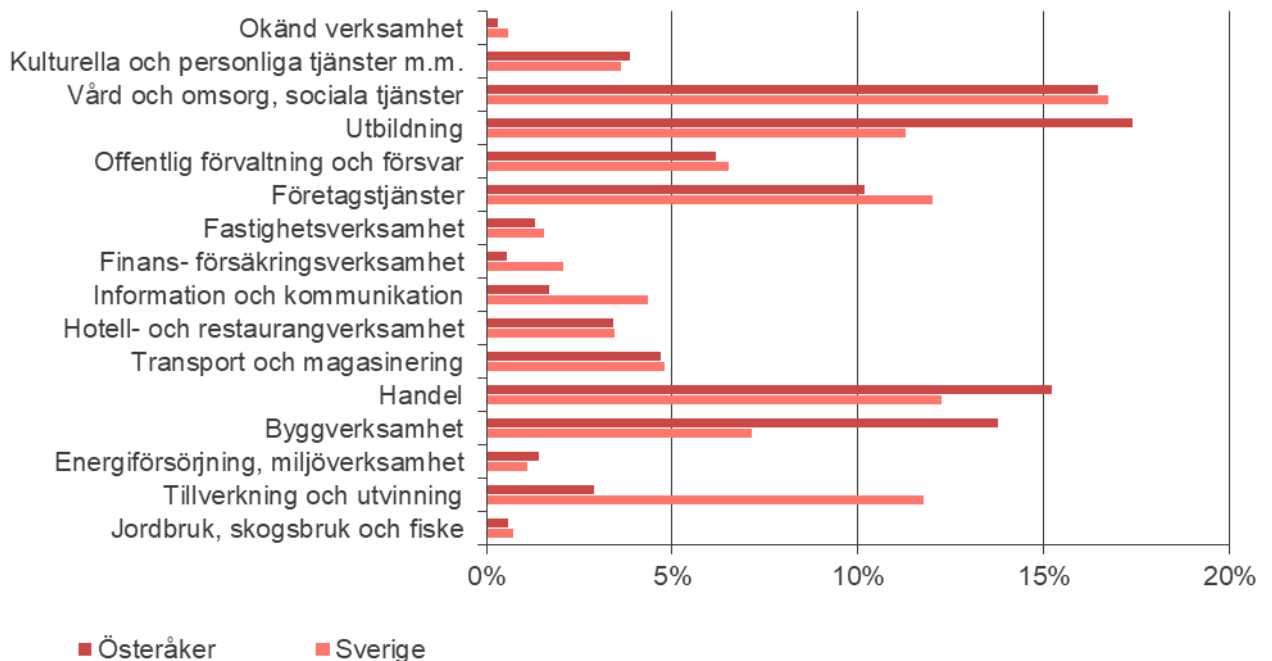


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på utbildning, handel samt byggverksamhet.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Österåker på plats 38 i rankingen för 2019.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostads-/samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella fastigheter.

Den positiva utvecklingen avstannade förvisso i Q2 2020 då coronapandemin medförde flera uppskjutna, "pausade" eller t.o.m. avbrutna transaktioner och projekt, men ett fortsatt stort inflöde av kapital till fastighetsmarknaden, attraktiva finansieringsvillkor och brist på investeringsalternativ medförde att transaktionsvolymen för 2020 uppgick till ca 194 mdkr (avser direkta fastighetsinvesteringar >10 mkr). Aktiviteten i Q4 var särskilt anmärkningsvärd med ca 82 mdkr (och drygt 49,5 mdkr i december!). Något oväntat överträffade transaktionsvolymen för 2020 t.o.m. 2019 (ca 190 mdkr).

Under inledningen av 2021 har noterats ett fortsatt stort investeringsintresse vilket talar för ytterligare ett starkt år på investeringsmarknaden, såväl vad gäller direkta som indirekta fastighetsinvesteringar.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar, med ett fortsatt starkt investeringsintresse och sjunkande direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet).

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör intressanta investeringar (särskilt med hyresgäst från offentlig sektor då detta i princip jämföras med samhällsfastighet), men det finns en osäkerhet om lokalhyresmarknadens utveckling vilket "spiller över" på investeringsmarknaden (=mer polariserad marknad).

Till följd av e-handels tillväxt, något som onekligen "hjälpst" av corona, samt attraktiva triple-net-avtal med stabilt kassaflöde till låg risk finns ett fortsatt stort investeringsintresse för logistikfastigheter (såväl förvärv som nyproduktion). Ett tecken på ökad riskapitet är att marknaden även visat ett stort intresse för s.k. city-logistik (relativt centralt belägna lager-/verksamhetsfastigheter).

Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d.

Handelsfastigheter har noterat en svag utveckling under senare år, till stor del ett resultat av e-handels tillväxt. Effekterna av denna strukturomvandling inom handeln kan noteras även på investeringsmarknaden, men det är stor skillnad mellan olika typer av handel (t.ex. utgör lågprishandel ett starkt segment).

Till köparna hör främst svenska investerare. Det finns ett fortsatt stort behov för institutionellt kapital att investera i "realvärdessäkrade" tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset är ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer. Det krävs en betydande investeringsvolym för att motivera utländska aktörer, något som också talar för indirekta fastighetsinvesteringar. Under coronapandemin har det onekligen funnits praktiska problem för utländska investeringar, men det långsiktiga intresset för den svenska fastighetsmarknaden kvarstår.

Förutsättningarna på kreditmarknaden är goda, särskilt för institutionellt kapital och aktörer med långsiktigt fokus och hög kreditrating. Investeringar i bostads- och samhällsfastigheter ses som särskilt attraktiva (fastighetskrediter med låg risk ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro).

Den demografiska utvecklingen medför att det finns ett stort behov av investeringar i nyproduktion (bostäder) samt vård/skola/omsorg, med fortsatt god underliggande efterfrågan på mark/byggrätter.

Segment

Fastigheter som inrymmer lokaler för olika typer av skola och omsorg är ett attraktivt segment på fastighetsmarknaden. Direktavkastningskraven har sjunkit under senare år. Trots den goda utvecklingen bedöms det fortfarande finnas viss potential, om än begränsad, för ytterligare press nedåt på avkastningskraven.

Merparten av beståndet ägs fortfarande av kommunerna, som också är de stora hyresgästerna. Under senare år har emellertid transaktionsaktiviteten ökat då andelen privata verksamheter blivit allt fler och vissa kommuner valt att sälja delar av sina bestånd (för att investera i själva kärnverksamheten, snarare än i fastighetsägande).

För mindre enheter är det vanligt med egenanvändare, det vill säga att fastighetsägaren också bedriver verksamheten i fastigheten. För egenanvändare är lokalernas anpassning till aktuell/avsedd verksamhet det viktiga, inte driftnetto och direktavkastning. Det har också vanligt att privata aktörer uppför lokaler direkt till den egna verksamheten, särskilt vad gäller förskolor.

Vad gäller säljarnas motiv handlar det ofta om att erhålla kapital till andra investeringar (offentliga aktörer), att verksamheten läggs ner eller får ändrade förutsättningar (egenanvändare, offentliga aktörer) eller att renodla beståndet (privata aktörer).

Inslaget av privata verksamheter har ökat rörligheten på marknaden, men är också förknippad med viss risk. På lång sikt styrs marknaden främst av elevunderlaget, som i sin tur är beroende av befolkningsutvecklingen och barnkullarnas storlek i närområdet. Debatten kring privatiserad skola/omsorg och vinstbegränsningar kan komma att leda till ett minskat intresse för skol- och omsorgsfastigheter, och särskilt för objekt med hyresgäster från privat sektor. Denna typ av politisk risk är svår för investerare att hantera.

En stor andel av skol- och omsorgsfastigheter ägs av egenanvändare begränsar hyresmarknaden då dessa lokaler därmed inte hyrs ut på den externa marknaden. Eventuella hyresavtal är ofta så kallade internhyresavtal där hyran inte nödvändigtvis är satt utifrån marknadsmässiga villkor.

Marknadsmässiga hyrorna varierar inom ett stort intervall, till stor del beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet (funktionalitet), genomförda investeringar, hyresavtalets löptid och ansvars-/kostnadsfördelning mellan hyresgäst och fastighetsägare, med mera. Marknaden är inte lika konjunkturberoende som för kommersiella lokaler i övrigt. Några betydande upp- eller nedgångar på hyresmarknaden är därmed svåra att notera.

Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms vara mycket låg. Risk för långsiktiga vakanser uppkommer främst om lokalerna inte längre är ändamålsenlig för aktuell verksamhet. Då blir möjlig alternativanvändning av stor vikt. Då lokalerna ofta är uppförda direkt för aktuell verksamhet, eller specialanpassade i efterhand, kan kostnaderna för omställning till annan verksamhet vara betydande.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Stockholms län avseende skolfastigheter har det senaste året varit oförändrad jämfört med samma period tidigare år. Prognosen för det närmaste året är fortsatt god transaktionsvolym. Detta då segmentet, relativt till andra segment, påverkas mindre av konjunktursvängningar.

Hyresmarknaden för skollokaler har de senaste åren varit relativt stabil. Prognosen för det närmaste året är att hyresmarknaden är fortsatt stabil.

För skolfastigheter i Stockholms län bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 1 000 – 2 000 kr/kvm uthyrbar area och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 3 – 6 %.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra läge.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara nationell aktör, lokal aktör och regional aktör.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Somliga lokaler med bra skick och standard.
- Bra kommunikationer
- Centralt läge

Svagheter och hot:

- Kort hyresavtal avseende idrottshall
- En byggnad i sämre skick

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassafloedesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetod

Svefa har kännedom om ett antal i sammanhanget intressanta affärer:

Fastigheten Erstavik 26:248 i Fisksätra med adress Brantvägen 1 förvärvades av Josefina Fisksätra skola AB under september månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 60 mkr. Säljare var Nacka kommun. Objektet omfattar cirka 5543 kvadratmeter och innehåller skollokaler. Investering ska ske under 2019 och 2020 för att byggnaden ska kunna inrymma 540 elever. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 11 200 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,5 %.

Fastigheten Hallonet 1 i Sollentuna med adress Mullevägen 3 förvärvades under maj månad 2018 till en köpeskilling om 23,5 mkr. Köpare var Hemfosa Fastighets AB och säljare var Sollentuna kommun. Objektet omfattar cirka 900 kvadratmeter och innehåller förskoleverksamhet. Inspira Förskolor & Skolor AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 2001. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 26 200 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,9 %.

Fastigheten Morteln 1 i Sollentuna med adress Silverbäcksvägen 1 förvärvades under maj månad 2018 till en köpeskilling om 58,2 mkr. Köpare är Hemfosa Fastighets AB och säljare är Sollentuna kommun. Objektet omfattar cirka 2 015 kvadratmeter och innehåller både förskoleverksamhet och skolverksamhet. Inspira Förskolor & Skolor AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 2006. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 28 900 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,9 %.

Fastigheten Edsberg 10:30 i Sollentuna med adress Kvarnskogsvägen 2 förvärvades under maj månad 2018 till en köpeskilling om 19,5 mkr. Köpare är Hemfosa Fastighets AB och säljare är Sollentuna kommun. Objektet omfattar cirka 813 kvadratmeter och innehåller förskoleverksamhet. Futuraskolan AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 2005. Objektet bedöms som helhet ha ett gott skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 24 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,0 %.

Fastigheten Vinbäret 1 i Viby, Sollentuna med adress Ravgårdsvägen 15 förvärvades under maj månad 2018 till en köpeskilling om 7,4 mkr. Köpare är Hemfosa Fastighets AB och säljare är Sollentuna kommun. Objektet omfattar cirka 397 kvadratmeter och innehåller förskoleverksamhet. Inspira Förskolor & Skolor AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 1983. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 18 537 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,0 %.

Fastigheten Rotebro 3:4 i Sollentuna med adress Fältvägen 3 förvärvades under maj månad 2018 till en köpeskilling om 12,9 mkr. Köpare är Hemfosa Fastighets AB och säljare är Sollentuna kommun. Objektet omfattar cirka 760 kvadratmeter och innehåller förskoleverksamhet. Friluftsförskolor i Stockholm AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 1971 och är tillbyggd 1990. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 16 900 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,0 %.

Fastigheten Mörten 3 i Sollentuna med adress Idrottsvägen 17 B förvärvades under februari månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 17 mkr och har ingått i en portfölj om tre fastigheter till en total köpeskilling om 66,8 mkr. Köpare är Atvexa AB och säljare är Sollentuna kommun. Objektet omfattar cirka 650 kvadratmeter och innehåller både förskoleverksamhet och skolverksamhet i årskurs F-3. Rälser AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 1992 och fick en tillbyggnad 2014/2015. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 26 200 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,8 %.

Fastigheten Vitsippan 2 i Sollentuna med adress Fagottvägen 16 förvärvades under februari månad 2018 till en köpeskilling om 20,9 mkr och har ingått i en portfölj om tre fastigheter till en total köpeskilling om 66,8 mkr. Köpare är Atvexa AB och säljare är Sollentuna kommun. Objektet omfattar cirka 1 054 kvadratmeter och innehåller förskoleverksamhet samt skolverksamhet för årskurs F-5. Rälser AB är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes 2001. Objektet bedöms som helhet ha ett gott skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 22 200 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,3 %.

Tomträtten har ingått i en portfölj om 23 tomträtter. Portföljen innehåller i huvudsak förskolor i Stockholms närförorter. Hyresgästerna utgörs av privata aktörer på i huvudsak korta avtal. Totala köpeskillingen uppgår till 421,5 Mkr. Priset för portföljen motsvarar cirka 23 800 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,2 %. Svefa bedömer att det finns en portföljeffekt. Tomträtten Gullpigan 1 med adress Petrejusvägen 23 m fl. förvärvades under januari månad 2020 till ett bedömt underliggande fastighetsvärde av ca 21,1 mkr (inklusive portföljeffekt). Säljare var SISAB. Objektet omfattar cirka 884 kvadratmeter och innehåller en förskola med en utgående hyra om ca 1450 kr/kvm i snitt. Byggnaden på objektet uppfördes 1981. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 23 900 kr/kvm för objektet.

En fastighetsportfölj inrymmandes totalt 9 skol- och förskoleobjekt i Huddinge kommun förvärvades under juni 2017 av SBB till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 200 mkr. Säljare var Huga Fastigheter AB. Portföljen omfattar cirka 8750 kvadratmeter och håller generellt en normal standard och är i normalgott skick. Byggnadsåret varierar i portföljen varierar kraftigt och men består i huvudsak av modern bebyggelse från 200-talet blandat med äldre bebyggelse från 60- och 70-talet. Priset motsvarar cirka 25 600 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,3 %.

Fastigheterna Kungsängens-Tibble 25:1 och Örnberg 2 i Upplands-bro samt Stockholm med adresser Hjortronvägen 117 och Instrumentvägen 45 förvärvades av Genova Fastigheter AB under november månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 129 mkr. Säljare var KTI Holding AB. Objektet omfattar cirka 3450 kvadratmeter och innehåller Förskola samt Skola. Distra Utbildningscenter och Tellusbarn är största hyresgäster. Byggnaderna på objekten uppfördes i mitten av 1900-talet och 1990. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 37 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,0 %.

Fastigheterna Rosengården 3 och del av Medicinaren 4 i Huddinge och Tollare 5:2 i Nacka förvärvades av SBB under juni månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 283 mkr. Säljare var Turako AB. Objektet omfattar cirka 7000 kvadratmeter och innehåller skolfastigheter. Skapaskolan, som är flerfaldigt byggnadsprinomierad, samt Pysslingen är de största hyresgästerna. Rosengården 3 och Tollare 5:2 byggdes år 2018 och del av Medicinaren 4 i Huddinge uppfördes 2001. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 40 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,7 %

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga i den nedre delen av det ovan redovisade prisintervallet. Detta då fastigheten inrymmer större andel lokaler så som idrottshall och matsal än ovan presenterade objekt, vilka ger en lägre hyra per kvadratmeter.

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 4,5 och 5,5 %.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 12 000 – 15 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 61 500 000 – 76 800 000 kronor.

Direktavkastningskravet, tillämpat via en kassaflödeskalkyl, se avsnitt Avkastningsmetod nedan, indikerar ett bedömt värde mellan 12 000 - 13 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 61 000 000 - 67 000 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2021-04-01.

Inflation

Under 2020 har använts ett inflationstagande om 0,5 %. För resterande del av kalkylperioden gäller 2,0 %.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 5,2%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 5,1%.

Hyor

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms till viss del understiga marknadsmässiga nivåer. Vissa lokaler hyrs av kommunen, från det kommunala fastighetsbolaget, och dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Fritid	1 332	807	-	1 332	807	-	0	-	-	1 332	807	-
Utbildning	1 596	1 234	-	1 709	1 322	-	2 348	1 500	-	4 056	1 419	-
Övrigt 2	610	994	-	737	1 200	-	0	-	-	737	1 200	-
Summa/Medel	3 537	994		3 777	1 062	0	2 348	1 500	0	6 125	1 196	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknings, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet har idag en vakansgrad på omkring 39,9%. Återstående genomsnittslängd på kontraktstocken uppgår till 30,6 månader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Fritid	1 650	32	-	1 650	100	-	0	0	-	0,0%	7,0%
Utbildning	2 858	56	-	1 293	45	-	1 565	55	-	59,5%	4,0%
Övrigt 2	614	12	-	614	100	-	0	0	-	0,0%	4,0%
Summa/Medel	5 122	100	0	3 557	69	0	1 565	31	0	39,9%	4,7%

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 4,7%.

Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp och sophantering har erhållits från fastighetsägaren, vilka redovisas i tabellen nedan. De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad						Varav			Administration		
	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll								
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Fritid	741	449	-	576	349	-	116	70	-	50	30	-
Utbildning	1 284	449	-	998	349	-	200	70	-	86	30	-
Övrigt 2	276	449	-	214	349	-	43	70	-	18	30	-
Summa/Medel	2 301	449		1 789	349		359	70		154	30	

Drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)				
Kostnadsslag	A	Andel av total (%)	B	Andel av total (%)
Administration	0	0%	30	7%
Försäkring	0	0%	10	2%
Värmeförbrukning	122	45%	120	27%
Elförbrukning (fastighet)	94	35%	94	21%
Kyla	0	0%	0	0%
Vattenförbrukning	30	11%	30	7%
Tillsyn och skötsel	0	0%	35	8%
Reparationer	0	0%	35	8%
Sophämtning	25	9%	25	6%
Städning (fastighet)	0	0%	0	0%
Planerat underhåll	0	0%	70	16%
Totalt	271	100%	449	100%

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har åsatts typkod 825 (Specialenhet, skolbyggnad), och betalar således ingen fastighetsskatt.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 12 302 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 63 000 000 kronor (se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, kalkylränta, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdetförändring Tkr	%
Hyra bostäder	%	10,0%	0	0,0%
Hyra lokaler	%	10,0%	11 101	17,6%
Drift och underhåll	%	5,0%	-2 201	-3,5%
Inflation	%-enheter	1,0%	5 341	8,5%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	0	0,0%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-5 844	-9,3%
Kalkylränta	%-enheter	1,0%	-4 810	-7,6%
Direktavk. för restv.	%-enheter	1,0%	-6 728	-10,7%

7. Värdering potentiell byggrätt

Värderingsmetoder

Värdering av byggrätter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc. I denna värdebedömning för byggrätter upplåtna med skoländamål bedöms dock en exploateringskalkyl vara behäftad med för stor osäkerhet för att tillämpas.

Ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för skoländamål bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive VA-anslutning och inklusive gatukostnader utanför kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i presenterat material alternativt kommenterat särskilt.

Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
2164	Stockholm Enskede Gärd		september-16	Markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB avseende flerbostadshus inrymmande förskola i bottenplan.	1	4 500	
2282	Huddinge Visättra		mars-17	Tomträttsupplåtelse avseende byggrätt för förskola inrymmande ca 125 platser.	1 200	3 333	
2298	Järfälla Jakobsberg		januari-17	Markanvisning för skoländamål till Hemfosa. Skolan avses omfatta ca 4 200 kvm lokalyta och inrymma ca 420 elever.	1	2 000	
3060	Nacka Älta Centrum		januari-17	Dp för skola med byggrätt om 2200 kvm BTA	2 200	2 841	
3155	Huddinge centrala	5 060	januari-18	Försäljning av fastighet som nyligen planlagts att medge förskoleändamål i två plan.			634
3212	Stockholm Farsta		januari-18	Byggrätt för bl.a. förskola. Tomträttsavgälden för skolan är bestämd till 125 kr/kvm BTA.	1	125	

3338	Nacka Telegrafberget		januari-17	Överenskommelsen gäller en tomträttsupplåtelse för fastigheten Skarpnäs 2:24. Fastigheten får nyttjas för bostads- och förskoleändamål. Avgälden är satt utifrån ett markvärde för förskolan om 1 750 kr/kvm BTA. Avgäldsräntan är satt till 4,5 procent.	1	1 750	
3678	Järfälla Barkarbystaden 3		maj-18	Markanvisning för skollokaler inom bostadskvarter i Barkarbystaden 3	1	2 500	
4787	Täby Giggen 1		Januari-20	Överlåtelse av mark till en fastighet med en förskolebyggnad.	400 425	-	3 000 – 3 500
4188	Sollentuna Sollentunamässan		mars-18	Markanvisningstävling för huvudsakligen bostäder. Prisnivå avser lokaler för förskola.	1	2 000	
4280	Nacka Tollare	3 015	september-18	Byggrätt om ca 1 180 kvm BTA ovan mark i två plan.	1 180	3 334	1 327
4282	Stockholm Sätra		april-18	Markanvisning för skola samt kultur.	1	2 500	
4549	Österåker Valsjöskogen		december-18	Markanvisningstävling för minst 120 förskoleplatser. Tomträttsavtal upprättas med vinnande anbud som baseras på ett markvärde om 6 000 kr/kvm BTA och en avgäldsrenta om 4% under första avgäldsperioden.	1	6 000	1 700
4751	Österåker Husby	21 043	februari-18	Efter markanvisning erhöll Turaco ett tomträttsavtal vilket innebär med 4 % ränta ett markvärde om 10 670 Tkr motsvarande ca 507 kr/kvm TA i markvärde.	5 000	2 134	507

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av några relevanta jämförelseobjekt:

[4280, Nacka kommun, Tollare, september 2018]

Cikoria Samhällsfastigheter AB har under september månad 2018 förvärvat fastigheten Nacka Tollare 1:427 innehållandes byggrätt för Skoländamål utan Bonava Sverige AB. Fastigheten ligger i utvecklingsområdet Tollare. Markarealen uppgår enligt registerutdraget till 3 015 kvadratmeter. Inom fastigheten avses en förskola uppföras. Köpeskillingen baseras på en total byggrätt motsvarande 1 100 kvm uthyrbar area inredd för förskoleändamål. Bedömt BYA är ca 600 kvm vilket ger en bedömd BTA om ca 1 200 kvm ovan mark. Köpeskillingen 4 000 000 kr motsvarar då ca 3 334 kr/kvm BTA eller ca 1 327 kr/kvm TA.



[4282, Stockholm, Sättra, april 2018]

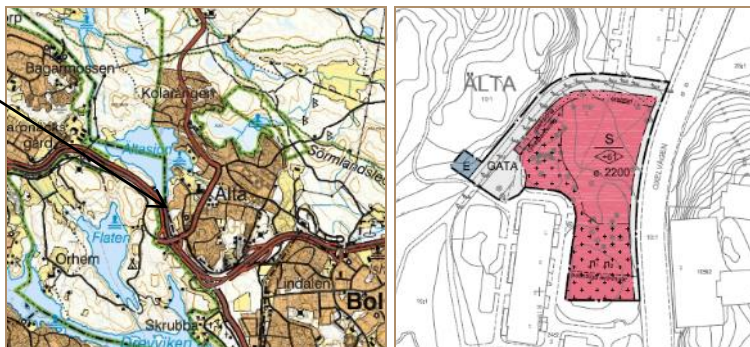
Stockholms stad har upprättat en markanvisning för bostäder, kultur och handel inom fastigheterna Högsättra 10 och del av Sättra 2:1 till Sättra Centrum Fastigheter AB samt för bostäder och studentbostäder inom fastigheten Djursättra 3, del av Högsättra 10 samt del av Sättra 2:1 till GreenDoor Sättra AB. Detta till följd av att parterna inkommit med en ansökan om markanvisning för att utveckla mark inom sina respektive tomträtter (Högsättra 10 och Djursättra 3) samt del av stadens fastighet Sättra 2:1. Idag är berört område bl.a. exploaterat med en centrumbyggnad. Markanvisningen ges inom 4 olika områden om totalt ca 415 lägenheter i flerbostadshus samt ca 7 200 kvm BTA lokalyta för handel, kultur, skola. Bolagen föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt samt bostadsrätt. Sättra centrum fastigheter AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för område B och D, där det planeras för bostadsrätter och kommersiell yta, till ett överenskommet pris om 8 500 kr/kvm ljus BTA för bostäder, 3 333 kr/kvm BTA kontor och handel samt för kultur och skola 2 500 kr/kvm BTA. Från köpeskillingen skall vid tillträdestidpunkten avdrag för värde av befintlig bebyggelse, rivningskostnader mm göras. Marken inom område A avses fortsatt upplåtas med tomträtt till Sättra centrum fastigheter AB, samt marken inom område E avses upplåtas till GreenDoor Sättra AB. Tomträttsavgälden för lokaler, kontor och butik är bestämd till 150 kr/kvm BTA samt är för kultur och skola bestämt till 125 kr/kvm BTA i prisläge 2018-04-01.

**[4188, Sollentuna, mars 2018]**

Under våren 2018 höll Sollentuna kommun en markanvisningstävling avseende del av tidigare Sollentunamässan som ska utvecklas till bostadskvarter. Tävlingen viktades på såväl pris som gestaltning. Efter utvärdering av inkommande anbud blev vinnande bidrag Borätt och Seniorsgården som träffat markanvisningsavtal med Sollentuna kommun. Avtalade nivåer i enlighet med anbudet uppgår till 10 300 kr/kvm ljus BTA för bostäder. För lokaler för förskola är prisnivån **2 000 kr/kvm ljus BTA** och för lokaler för handelsändamål är prisnivån 3 000 kr/kvm ljus BTA. Överenskommelsen i värdetidpunkt mars 2018 ska prisjusteras med KPI.

[3060, Nacka, Älta, januari 2017]

Wallenstam har försålt mark för skoländamål inom fastigheten Älta 24:2 till Nacka kommun. Försäljningen ingår som en del av utvecklingen av Älta Centrum som avses exploateras med bostäder, lokaler och skola, vilket vidare inneburit markbyten mellan parterna. Enligt detaljplan uppgår byggrätten för skoländamål till 2 200 kvm BTA. Nacka kommun förvärvade berört markområde till en köpeskillning om totalt 6 250 000 kr, motsvarande ett kvadratmeterpris per ljus bruttoarea om 2 800 kr.



[2282, Huddinge, Visättra, mars 2017]

Huddinge kommun och Wästbygg Projektutveckling AB har träffat en överenskommelse gällande tomträttsupplåtelse för del av fastigheten Visättra 1:5. Berört upplåtelseområde, om ca 6 400 kvm, avses upplåtas med tomträtt för skoländamål. Tomträttsavgälden uppgår till 217 000 kr/år, vilket är baserat på ett markvärde om 615 kr/kvm TA. Vid nyttjande av friköpsoption skall köpeskillingen uppgå till 4 000 000 kr. Enligt upprättat tomträttsavtal omfattar fastigheten den maximala byggrätten om 1 200 kvm BTA, vilket ger ett kvadratmeterpris per BTA om ca 3 333 kr. Förskolan, vilken skall hyras ut till en privat aktör, är tänkt att inrymma ca 125 platser.



[4787, Täby, Ella gård, januari 2020]

Under januari 2020 uppfördes ett överlåtelseavtal för att möjliggöra för Actus Täby AB att förvärva fastigheten Giggen 1 av Täby kommun. Vid köptillfället är fastigheten bebyggd med en förskolebyggnad som ägs av Actus. Köpeskillingen baserades på orsprisanalys av marköverlåtelse av fastigheter avsedda för skoländamål. Vidare inkluderades även kommunens skolpeng som en påverkande faktor, samt det faktum att va-avgiften för fastigheten redan erlagts. Priset uppgick till 1 400 000 kr, vilket motsvarar ett pris om ca 3 000 – 3 500 kr/kvm BTA beroende på byggrättens storlek.



Slutsats bedömt markvärde

Underlaget för bedömning av marknadsvärdet för skoländamål är något begränsat men ortsprismaterialet under senare år pekar på en prisnivå för byggrätter för skolfastigheter inom intervallet 1 500 – 5 000 kr/kvm BTA. Jämförelseobjekten som återfinns i den övre delen av intervallet avser skolbyggrätter som ingår i större exploateringsprojekt som innefattar även byggrätter för bostäder och handel.

Beträffande de två angivna noteringarna i Österåker; Köp nr 4549 och 4751, kan nämnas att båda två är analyser av tomträttsupplåtelse vilket i sig bör innebära en lägre vikt vid fastighetsvärderingar jämfört med regelrätta markförvärv eller markanvisningar. En försiktig analys är dock att nivån i nr 4549 är belägen i ett övre marknadsmässigt intervall ur analyshänsen.

Hysesnivån för förskole/skollokalerna bedöms ha varit relativt konstant under en längre period, medan avkastningskravet för fastighetsinvesteringar minskat under senare år. De lägre avkastningskraven medför ökat värde för bebyggda fastigheter, vilket naturligt bör avspeglas i värdet av byggrätter. För vissa fastighetsslag förutspås relativt stora förändringar i utbud och efterfrågan med anledning av COVID-19 effekter. Denna negativa effekt bedöms dock inte påtagligt beröra fastigheter likt värderingsobjektet.

Med ledning av ovan bedöms värdet av byggrätt inom värderingsobjektet, utifrån ortsprismetoden vara att söka inom mitten av noterade ortsprisintervallet. Slutligen bedömt till ca **3 000 kr/kvm BTA**.

8. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 61 500 000 – 76 800 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 63 000 000 kronor
I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.	
Värde av framtida potentiella byggrätt	cirka 3000 kr/BTA

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2021-04-19 till:

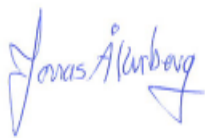
63 000 000 kr

Sextiotre miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	12 300
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	13,4
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	1,96%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	0,89%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	5,63%

Stockholm 2021-04-19



Jonas Åkerberg
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Nathalie Andersson
Fastighetsanalytiker

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Österåker Berga 6:35

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-04-01												
Värdeår: -												
Tax. värde: -												
Typkod: 825												
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Inflation	0,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Viktad direktavkastning	5,21%	5,16%	5,12%	5,12%	5,13%	5,13%	5,13%	5,13%	5,13%	5,13%	5,13%	
Kalkylränta	5,73%	7,26%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%	
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:											5,13%	
Ekonomisk vakans												
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Lokaler	20,7%	1,9%	3,9%	3,9%	4,1%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	
Garage / P-platser												
Totalt	20,7%	1,9%	3,9%	3,9%	4,1%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m ² , styck)	Helår										
Hyra bostäder (+)		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Hyra lokaler (+)	1 160	5 942	6 024	6 271	6 390	6 517	6 663	6 796	6 932	7 071	7 212	7 356
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	-240	-1 227	-114	-242	-247	-265	-310	-316	-322	-329	-336	-342
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto tillägg och rabatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	920	4 715	5 910	6 029	6 143	6 252	6 353	6 480	6 610	6 742	6 877	7 014
Drift och underhåll (-)	-449	-2 301	-2 313	-2 359	-2 406	-2 454	-2 503	-2 553	-2 604	-2 656	-2 709	-2 764
- varav Administration (-)		-154	-154	-158	-161	-164	-167	-171	-174	-177	-181	-185
- varav Drift & Löpande UH (-)		-1 789	-1 798	-1 834	-1 870	-1 908	-1 946	-1 985	-2 025	-2 065	-2 106	-2 148
- varav Periodiskt UH (-)		-359	-360	-368	-375	-382	-390	-398	-406	-414	-422	-431
Fastighetsskatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	471	2 414	3 598	3 670	3 737	3 798	3 850	3 927	4 005	4 085	4 167	4 250
Återstående investeringar	361	-1 850	-2 505	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	110	564	1 093	3 670	3 737	3 798	3 850	3 927	4 005	4 085	4 167	4 250

Nuvärde driftnetto

21 776

Nuvärde restvärde

41 233

Marknadsbaserat avkastningsvärde**63 009****Nyckeltal (resulterande):**

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m ²	12 302
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	13,4
Direktavkastning, initial	1,96%
Direktavkastning, år 1	0,89%
Marknadsmässig direktavkastning	5,63%

Nyckeltal (årsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning: 5,13%

Hyresgästförteckning															Fastighet: Österåker Berga 6:35			Bilaga 1:2			
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme ** (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egen-användare (J / N)	Bedömd HG-anpassning			Not
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²					Kr/m ²	Tkr	År	
La Mucca Montessori	U	0	923	2015-10-01	2025-09-30	1 228	1 330	75%	1228	1 330	100%	0	0	N	0	-	N	-	-	-	
Hackstaskolan Österåkers kommun	U	0	370	2016-02-01	2021-06-30	368	994	75%	481	1 300	100%	0	0	N	0	-	N	5 000	1 850	2 021	
Vakant skollokal	U	0	1 565	2021-04-01	2021-07-01	0	0	100%	2348	1 500	100%	0	0	0	0	-	N	-	-	-	
Hackstahallen	F	Idrottshall	1 650	2011-01-01	2022-12-31	1 332	807	75%	1332	807	100%	0	0	0	0	-	N	-	-	-	
Österåkers kommun- matsal/kök	Ö2	0	614	2015-07-01	2022-12-31	610	994	75%	737	1 200	100%	0	0	0	0	-	N	4 000	2 456	2 022	
Summa/Medel			5 122			3 537	994		6 125	1 196		0	0								4 306

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknig samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

Fastighet: Österåker Berga 6:35

Bilaga 1:3

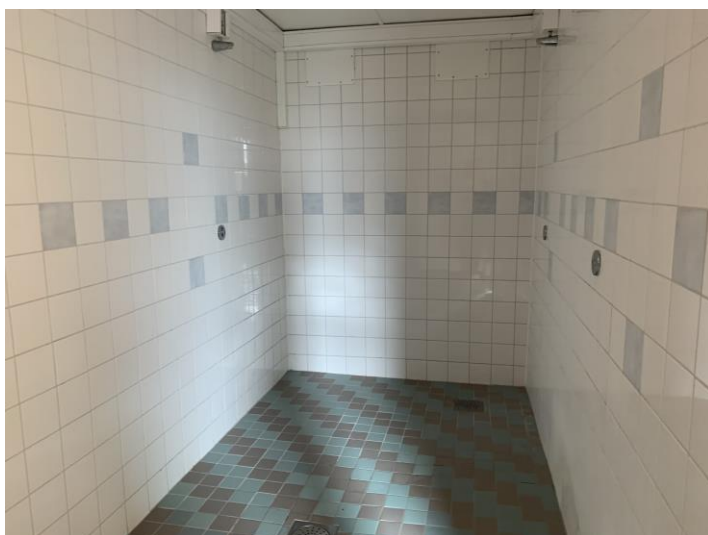
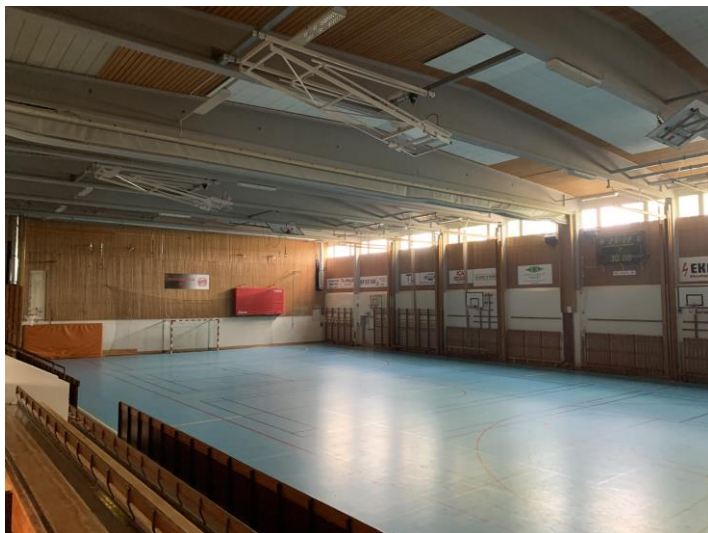
Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Fritid	1 650	32	-	1 650	100	-	0	0	-	0,0%	7,0%
Utbildning	2 858	56	-	1 293	45	-	1 565	55	-	59,5%	4,0%
Övrigt 2	614	12	-	614	100	-	0	0	-	0,0%	4,0%
Summa/Medel	5 122	100	0	3 557	69	0	1 565	31	0	39,9%	4,7%

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Fritid	1 332	807	-	1 332	807	-	0	-	-	1 332	807	-
Utbildning	1 596	1 234	-	1 709	1 322	-	2 348	1 500	-	4 056	1 419	-
Övrigt 2	610	994	-	737	1 200	-	0	-	-	737	1 200	-
Summa/Medel	3 537	994		3 777	1 062	0	2 348	1 500	0	6 125	1 196	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Fritid	741	449	-	576	349	-	116	70	-	50	30	-
Utbildning	1 284	449	-	998	349	-	200	70	-	86	30	-
Övrigt 2	276	449	-	214	349	-	43	70	-	18	30	-
Summa/Medel	2 301	449		1 789	349		359	70		154	30	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S

Hackstahallen





Byggnad 1





Byggnad 2







Byggnad 3





FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ÖSTERÅKER BERGA 6:35 Nyckel: 010195449 UUID: 909a6a43-2c30-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Österåker Distrikt: Österåker-Östra Ryd Nr: 215046	2017-01-23	2020-05-14 11:54	2020-10-07

ADRESS
Bergavägen 21, 29, 31 184 30 Åkersberga

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6598584,8	687017,9	

AVSKILD MARK
Beteckning ÖSTERÅKER BERGA 6:485, 6:672

AREAL			
Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	25 837 kvm	25 837 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556791-2596 Armada Kommunfastigheter AB C/O ARMADA FASTIGHETS AB BOX 505 184 25 ÅKERSBERGA Övriga fångeshandlingar: 2009-10-16 Andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 14/7545	1/1	2009-10-29	09/41037

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-ÖSTERÅKER BERGA 6:35 VAXHOLM BERGA 6:35	1981-04-01 1983-01-10	01-VAL-1665 0117-83/1

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: ELLEDNING	2014-06-27	14/20474
2	Nyttjanderätt: Område	2020-04-09	D-2020-00142541:1

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
FJÄRRVÄRME	Last	Ledningsrätt	2005-05-19 Senast ändrad: 2019-05-10	0117-04/103.1
Anmärkning: YTTERLIGARE KARTBLAD: 10898, 11807, 11808				
VÄG	Last	Officialservitut	2016-02-16	0117-14/96.1
ELLEDNING	Last	Avtalsservitut	2014-06-27	0117IM-14/20474.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Stadsplan: ÅKERSBERGA DELPLAN 2	1968-10-09 Senast ajourföring: 2014-09-30	01-ÖST-3238 0117 194
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
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 Registrerad: 2014-09-30	0117-P14/5 0117 469
Detaljplan: BERGAVÄGEN EN STADSGATA ETAPP A	2011-06-20 Laga kraft: 2011-07-15 Genomf. start: 2011-07-15 Genomf. slut: 2021-07-15 Registrerad: 2011-12-20	0117-P11/8 0117 444

TAXERINGSINFORMATON	
Taxeringsenhet	Taxeringsår
SPECIALENHET, SKOLBYGGNAD (825) 116412-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2019
Taxvärde	Areal

TAXERINGINFORMATON

Taxerad ägare 556791-2596 Armada Kommunfastigheter AB c/o ARMADA FASTIGHETS AB BOX 505 184 25 ÅKERSBERGA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	25837 kvm Juridisk form Övriga aktiebolag
--	---------------------	---	--

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

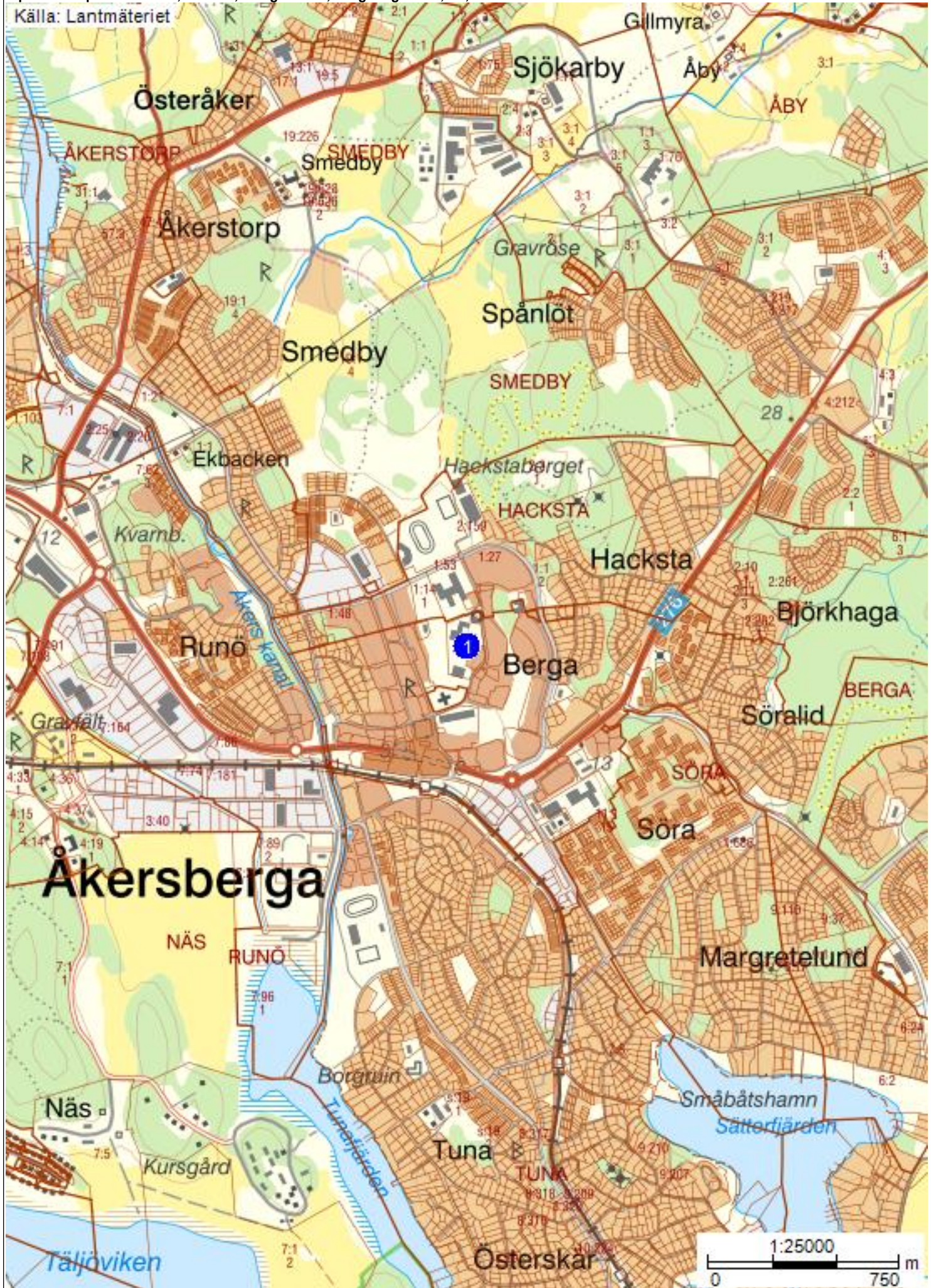
ÅTGÄRDER

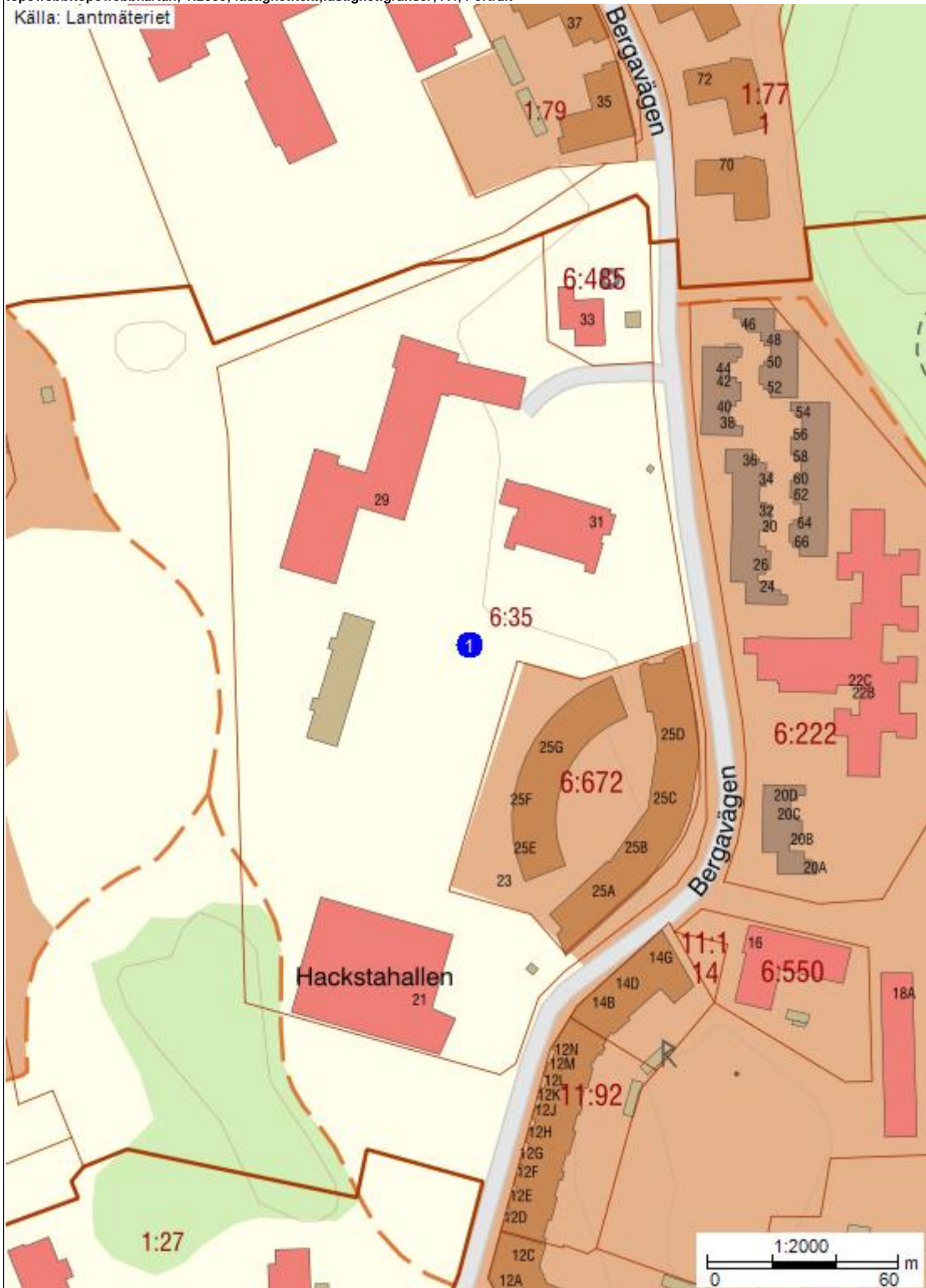
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring, Littera: KB	1931-02-27	
Ågoutbyte	1964-05-14	01-ÖST-2931
Ågoutbyte	1964-06-04	01-ÖST-2932
Ågoutbyte	1968-11-14	01-ÖST-3249
Ledningsåtgärd	2005-05-19	0117-04/103
Anläggningsåtgärd	2016-02-16	0117-14/96
Fastighetsreglering	2017-01-23	0117-14/17

URSPRUNG

ÖSTERÅKER BERGA 6:1







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 fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, 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 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 värdeutlåtandet

- 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 arrendeavtal 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 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.

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.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

