

VÄRDEUTLÅTANDE
Stockholm
Dalen 9

Svefa AB
Drottninggatan 78
Box 3316, 103 66 Stockholm
Tel 08-441 15 50
Fax 08-441 15 60
www.naisvefa.se

Sammanfattning

Värderingsobjekt m m

Dalen 9 i Stockholms kommun.

Lagfaren ägare är Svenska Bostäder AB.

Upplåtelseformen är äganderätt.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Stockholms Stadshus AB, genom Joachim Quiding.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är november 2007.

Förutsättningar och villkor

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde i samband med en eventuell exklusiv försäljning till den i fastigheten bildade bostadsrättsföreningen. Värdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.

Byggnadsbeskrivning m m

Fastigheten har en areal av 9 483 kvadratmeter. På fastigheten finns tre byggnader innehållande två till fyra plan samt vind. Byggnaderna uppfördes 1982. Byggnaderna innehåller 94 stycken lägenheter samt ett daghem. I byggnaderna finns 6 hissar för sex personer. Vidare finns 103 stycken garage och p-platser i p-hus på fastigheten. Tvättstuga och samlingslokaler i separat hus

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av fastigheten Dalen 9 i Stockholms kommun vid en exklusiv försäljning till den i fastigheten bildade bostadsrättsföreningen vid värdetidpunkten november 2007 uppgå till:

138 000 000 kronor

hundratrettioåtta miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

- Värde (kr/kvm)	14 884
- Värde / taxeringsvärde:	1,78
- Bruttokapitaliseringsfaktor År 1: (värde / årshyra vid bedömd vakans)	16,0
- Direktavkastning År 1: (driftnetto vid bedömd vakans / värde)	-1,4 %
- Direktavkastning mot bedömt marknadsmässigt DN:	3,3 %

Stockholm 2007-12-13

Jan Tärnell

Av SFF auktoriserad fastighetsvärderare



1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Värderingsobjekt

Värderingsobjektet består av fastigheten Dalen 9 i Stockholms kommun.

1.2. Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Stockholms Stadshus AB, genom Joachim Quiding.

1.3. Syfte och förutsättningar

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde i samband med en eventuell exklusiv försäljning till den i fastigheten bildade bostadsrättsföreningen. Värdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.

Med marknadsvärde avses i normalfallet det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad. I detta fall gäller att köparen är känd. Köparen är dock inte bara känd utan även stora delar av köparens förutsättningar inför överlåtelsen är kända för de flesta aktörer på marknaden vilket skapar en unik situation.

Generellt gäller att jämförelseköpen valts med stor noggrannhet för att bli representativa och för att belysa den betalningsvilja som andra bostadsrättsföreningar har uppvisat i liknande situationer.

Generellt gäller att fastigheten skall vara i säljbart skick inför en försäljning till en i fastigheten bildad bostadsrättsförening. Det finns en sopsug som är gemensam med Dalen 8, 9 och 11. Som förutsättning i denna värdering gäller att värdebedömningen utgår ifrån att bostadsrättsföreningen skall svara för kostnaderna för att inrätta eventuellt servitut/gemensamhetsanläggning så att man säkrar användningen av sophantering. Marknadsvärdet inkluderar således värdet av denna facilitet.

I fastigheten finns ett daghem med ideell förening som hyresgäst, lokalen uppgår till ca 465 kvadratmeter.

1.4. Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är november månad 2007.

1.5. 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 värdeutlåtandes 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.

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

1.6. Underlag

Besiktning av fastigheten utfördes 2007-10-08 av Jan Tärnell. Vid besiktningen deltog dels Eva Ölund m fl. som representanter för Svenska Bostäder samt representanter från bostadsrättsföreningen. Vid besiktningen har ett urval av bostadslägenheter och lokaler samt allmänna utrymmen studerats.

Till grund för värderingen har förutom besiktningen av fastigheterna lagts fastighetsregistret, fastighetstaxeringsregistret, uppgifter om hyresintäkter tillhandahållna av fastighetsägaren, lokalhyreskontrakt samt tekniska uppgifter om fastigheterna och tekniskbesiktning utförd av Densia 07-10-31. Vidare har NAI Svefas datoriserade ortsprisregister, tillsammans med utvändigt besiktning av utvalda jämförelseobjekt lagts till grund för värdebedömningen.

2. Objektsbeskrivning

2.1. Värderingsobjekt och omgivning

Värderingsobjektet består av en hyreshusfastighet med totalt 94 lägenheter. Fastigheten är belägen i Enskededalen i Stockholms närförort. Gatadressen är Tappgränd 2 m fl.

Den närmaste omgivningen utgörs huvudsakligen av flerbostadshus. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss samt tunnelbana (vid Blåsut). Omfattande offentlig och kommersiell service finns i Globen inom ett par kilometers avstånd.

2.2. Rättsliga förhållanden m m

I bilaga återfinns ett officiellt utdrag ur Fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bl a:

1. Lagfaren ägare.
2. Adressuppgifter.
3. Planförhållanden.
4. Inteckningar.
5. Servitut.
6. Gemensamhetsanläggningar.
7. Taxeringsuppgifter.

Fastigheterna omfattas av detaljplan daterad 1977-06-17.

I fastighetstaxeringen har byggnaderna åsatts taxeringsvärde 77 552 000 kronor varav byggnadsvärdet uppgår till 48 904 000 kronor, typkod 320 med värdeår 1982.

Pantbrev till ett totalt belopp om 29 262 000 kronor finns uttagna i fastigheten. Befintliga pantbrev kommer att överlätas till bostadsrättsföreningen till en kostnad om 2 % av pantbrevsbeloppet.

2.3. Areal, tomt och byggnadsbeskrivning

Fastigheten har en areal av 9 483 kvadratmeter. På fastigheten finns tre byggnader innehållande två till fyra plan samt vind. Byggnaderna uppfördes 1982. Byggnaderna innehåller 94 stycken lägenheter samt ett daghem. I byggnaderna finns 6 hissar för sex personer. Vidare finns 103 stycken garage och p-platser i p-hus på fastigheten. Tvättstuga och samlingslokaler i separat hus

De obebyggda delarna av fastigheten utgörs främst av grönyta, buskar, träd och kommunikationsytor.

Den totala uthyrningsbara ytan för byggnaden uppgår till 9 272 kvadratmeter och utgörs 94 bostadslägenheter. Vidare finns 2 lokaler.

Nedan följer en kort beskrivning av byggnaderna i punktform:

Antal byggnader	Tre stycken,
Antal våningar	Två till fyra plan ovan mark samt vind.
Stomme	Betong (bedömt)
Bjälklag	Betong ((bedömt)
Fasadmaterial	Målad betong.
Fönster	2+1-glasfönster i karmar av trä.
Balkonger	Samtliga lägenheter har tillgång till en eller två balkonger.
Yttertak	Plåt.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, ny UC monterades 2005.
Ventilationssystem	Frånluftsventilation i badrum och kök samt tilluftsventilation, med fläktar på tak.
OVK	80 stycken lgh. Godkänd 2006-03-22. Nästa besiktning ska ske senast 2009-03-31. 14 stycken lgh. Godkänd 2001-06-30. Nästa besiktning ska ske senast 2007-06-30.
Sophantering	Gemensam sopsug och miljöstuga med Dalen 8, 9 och 11.
Entré/trapphus	Entréer med golv belagda med stenmaterial, väggar av målad betong.
Tvättstuga	I fastigheten finns en tvättstuga renoverad 2006, vilken är utrustad med fem tvättmaskiner samt tre torkskåp, torktumlare och mangel. Tvättstugan har klinker på golv och väggar beklädda med glasfiberväv.
Övrigt	Kombinerat barnvagns och cykelrum finns på bv.

Lägenheterna har genomgående en enhetlig standard, men vissa variationer förekommer beroende på tillval. Golven utgörs både av trägolv och linoleum.

Köken är i huvudsak utförda med skåp i vit melamin från 1982. Utrustningen består av spisar med köksventilator, rostfria diskbänkar och kyl samt i enstaka fall fryser. Väggarna utgörs av målad väv eller tapet och golven är av såväl trä som linoleum.

Vissa av badrummen är delvis kaklade upp till tak samt målad väv och andra endast målad väv på väggar. Golven är belagda med plastmatta. Badrummen har i regel badkar men även dusch förekommer. I övrigt har de toaletter och handfat.

Vid besiktningen kunde ett antal skador/brister noteras;

- Läckage från taket i garaget
- Det förekommer stopp i sopsug. Dessa beror på att för stora sopor kastas i sopinkasten.
- Det finns ett antal fönster med punkterade isolerglaskassetter
- Mindre vertikala sprickor i två fasader, sannolikt på grund av tidigare rörelser i byggnaderna.
- OVK besiktning bör utföras omgående avseende 14 stycken lgh.
- Det förekommer stopp i köksavlopp sannolikt beroende av 50 mm avloppsrör.
- Tidigare fuktskador i vissa lägenheter beroende på läckage från yttertak

Vi har vidare blivit informerade om ett antal lägenhetsspecifika problem, varav vi här nämner ett urval;

- Ventilationen upplevs som dålig i vissa lägenheter
- Allmänt/normalt slitage i lägenheterna

- Det har förekommit en del stopp i avloppen i vissa lägenheter
- Tidigare fuktskador i vissa lägenheter beroende på läckage från yttertak

Vid teknisk besiktning av Densia 2007-10-31 gjordes följande påpekanden

- Renovering av samtliga fönster inom 5 år
- Renovering av garagebjälklaget inom 3 år
- Uppdatering av hissar inom 5 år
- OVK besiktning bör utföras omgående avseende 14 stycken lgh. Rensning av samtliga kanaler snarast
- Spola avloppssystemet. Golvbrunnar behöver ses över med byte av klämringar inom 5 år
- Läckage från yttertak beroende på att ett antal popnitar har släppt. Kostnad för detta bedöms rymmas inom periodiskt underhåll.

Byggnaderna som helhet bedöms dock vara i relativt normalt skick såväl utvändigt som invändigt med hänsyn till byggnadsåret. Generellt gäller att lägenheterna bedöms ha en normal standard med hänsyn till byggnadsåret.

2.4. Lägenhetsfördelning

Bostäder

Antal rum	Antal lgh (st)	Medelstorlek (m ²)
2 r o k	12	65
3 r o k	33	84
4 r o k	42	101
5 r o k	5	134
6 r o k	2	130

I byggnaderna finns totalt 94 lägenheter med en genomsnittlig lägenhetsstorlek om 93 kvm.

Lokaler

I fastigheten finns två lokaler för uthyrning inkl hyresgästlokalen, varav den största 465 kvm utgörs av ett daghem som förhyrs av ideell förening i bottenvåningen. Se hyresgästförteckning bilaga 1:2.

2.5. Orten och fastighetsmarknaden

Generellt gäller att fastigheter i bra lägen i Stockholm alltid är mycket attraktiva som investeringsobjekt. Utvecklingen har under de senaste åren stadigt pekat uppåt på denna fastighetsmarknad. Detta har varit en följd av de stabilt låga marknadsräntorna i kombination med ökad tillväxt i ekonomin och därigenom ökad efterfrågan på bostäder och lokaler, vilket resulterat i stigande fastighetspriser.

I Stockholmsområdet råder en stor bostadsbrist, främst på mindre och medelstora lägenheter och därmed en stor efterfrågan på bostäder. Detta i kombination med förväntningar på marknadshyror och låga räntenivåer höjer värdet på bostadsfastigheterna och skapar incitament att köpa sin bostad. Den form av ägande som står till buds i flerbostadshus är bostadsrätt. Den ökande andelen bostadsrättsföreningar bland köparna till bostadshyreshus har ytterligare bidragit till prisuppgången, åtminstone på hyreshus med huvudsakligen bostäder. Bostadsrättsföreningar, som ser till andra värden på en annan marknad, marknaden för bostadsrättslägenheter, har tidigare köpt till betydligt högre överlåtelsevärden än andra investerare som ser till den avkastning fastigheten kan ge som hyreshus. Under senare år har dock denna skillnad raderats ut och även investerarna köper numera ofta till samma nivåer som bostadsrättsföreningarna.

I Stockholms innerstad och dess närmsta närförorter inom Stockholms kommun har det under det senaste året skett ett knappt 50- tal försäljningar på marknadsmässiga nivåer, av hyreshus-

fastigheter huvudsakligen innehållande bostäder, för vilka lagfart sökts. I drygt 70 procent av dessa försäljningar har bostadsrättsföreningar varit köpare. Utbudet av centralt belägna objekt tillgängliga på den öppna marknaden förväntas fortsätta vara mycket lågt.

På längre sikt förväntas Stockholms tillväxt, tillsammans med det begränsade utbudet av bostäder i främst innerstaden och närförort, innebära att ägande av en bostadsrätt i dessa lägen är en relativt säker investering. Därför kan bostadsrättspriserna på längre sikt antas fortsätta stiga och likaledes motivera högre överlåtelsepriser på fastigheterna.

2.6. Objektets marknadsförutsättningar

Stor Stockholm har i dag en mycket stark hyresmarknad. För bostäder finns i dagsläget i princip inga vakanser. Under de senaste åren har intresset för att förvärva bostäder som investeringsobjekt ökat bland såväl Svenska som utländska investerare. De institutionella placerarna letar dock främst efter större bestånd av sammanhängande förvaltningsobjekt. Deras aktivitet på marknaden bidrar till att driva upp prisbilden över hela fastighetsbeståndet.

Värderingsobjektet är beläget i Enskededalen i Stockholms södra ytterförort på gränsen till närförort. Detta område anses som ett attraktivt bostadsområde. Hyresgästerna i fastigheten har bildat en bostadsrättsförening och uttryck sitt intresse för att förvärva fastigheten. Generellt gäller att detta ofta verkar värdehöjande på fastigheten, då bostadsrättsföreningar ofta har incitament att betala mer för sitt fastighetsförvärv än vad en traditionell investerare har. Detta eftersom bostadsrättsföreningar ser till andra värden, värden av lägenheterna såsom bostadsrätt. Som ovan nämnts gäller dock att investerarna numera ofta köper till samma nivåer som bostadsrättsföreningarna.

Byggnaderna är uppförda 1982 och håller genomgående normal standard vad avser utförande och materialval. Fastigheten har ett normalt underhållskick. Detta är faktorer som sannolikt ökar såväl hyresgästernas, såsom externa investerares intressen för att förvärva fastigheten. Utgående hyra för bostäderna uppgår under år 2007 till ca 904 kronor per kvadratmeter och år. Hyresnivån bedöms som normal för objekt som är byggda 1982.

3. Värdering och ekonomisk redovisning

3.1. Metoder och tillämpning

ORTSPRISMETODEN

Ortsprismetoden bygger på jämförelser med köp av liknande fastigheter. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon värdepåverkande egenskap hos fastigheterna, t ex boarea eller årligt driftnetto. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då köpen gjordes och värdetidpunkten. Metoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet. Begränsningen är att det ibland, speciellt vid värdering av mer udda objekt, saknas ett tillräckligt antal jämförbara köp samt att delar av ekonomiska fakta kring köpen ibland är okända.

AVKASTNINGSMETODEN

Avkastningsmetoden utgår från de intäkter och kostnader som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till. Vid denna värdering används en kassaflödesanalys. Denna modell innebär att betalningsströmmarna som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under en tänkt innehavstid analyseras och nuvärdeberäknas i en kassaflödeskalkyl.

I denna värdering används modellen främst för bedömning av fastigheternas värde för en köpare med ett avkastningsperspektiv. Detta värde är relevant också vid det fall att bostadsrättsföreningen hamnar på obestånd och tvingas avyttra fastigheterna. De faktiska värdet faktorer som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, avkastningskrav e t c. När faktiska uppgifter inte finns bedöms i stället värden som kan anses normala för de aktuella fastigheterna. Framtida driftnetton och restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

METODTILLÄMPNING

Värderingen görs här genom att ortsprismetoden och avkastningsmetoden används för att erhålla indikationer på fastighetens marknadsvärde. Dessa metoder är dock inte oberoende av varandra. Värdepåverkande faktorer såsom inflation och förräntningskrav bedöms och marknadsanpassas innan de tillämpas i kalkylen. Direktavkastningskravet (som används dels för att räkna fram restvärdet och dels för att räkna fram kalkylräntan) har i ortsprismetoden härletts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter.

I den sammanfattande bedömningen av marknadsvärdet vägs slutligen resultatet av dessa metoder ihop till en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

3.2. Ortsprismetod

Generellt gäller att analysen skall utgå ifrån perspektivet av vad de boende i en bostadsrättsförening i genomsnitt i respektive delmarknad är villiga att betala med beaktande av förändring av boendekostnad, avgiftens storlek till föreningen, insatsens storlek m m (dessa parametrar är i sin tur beroende av bl a belåningsgrad och anslutningsgrad samt objektets skick och standard och förutsättningar i övrigt såsom förekomst av inredningsbara vindar m m).

Man kan konstatera att det i Stockholms Ytterstad det senaste året förekommit försäljningar av jämförbara objekt på nivåer såväl under som över 15 000 kronor per kvadratmeter men också över 20 000 kronor per kvadratmeter.

När det gäller försäljningar över 20 000 gäller att det oftast finns speciella skäl till att betalningsviljan kan vara större för en bostadsrättsförening. Viljan att betala mer kan t ex härröra från att det finns en möjlighet att konvertera lokalytor till bostadsyta, vilket ofta kan ge en klart större betalningsvilja om så är fallet. I flertalet av försäljningarna med höga köpeskillingar gäller vidare att de boende varit mycket köpstarka. De boende kan i dessa fall tåla en klart större ökning av boendekostnaden.

I den delmarknad där värderingsobjektet är beläget är det rimligt att anta att med normala förutsättningar ligger marknadsvärdet inom intervallet 13 000 till 16 000 kronor per kvadratmeter.

Ett annat mått på fastighetsmarknadens betalningsvilja är till vilka avkastningskrav fastighetsaffärerna görs upp. För en investerare med ett avkastningsperspektiv på sitt fastighetsförvärv är direktavkastningskravet av central betydelse. Då en bostadsrättsförening förvärvar en fastighet är sannolikt inte direktavkastningskravet av lika central betydelse, då andra faktorer, såsom t.ex. framtida boendekostnad och lägenhetens marknadsvärde, såsom bostadsrätt är mer "konkreta" faktorer för den enskilde lägenhetsinnehavaren. Vi anser dock att direktavkastningskravet kan användas såsom ett nyckeltal, vilket faller ut som ett resultat då tidigare genomförda försäljningar analyseras. Med ledning av direktavkastningskravet kan värdet av ett fastighetsinnehav, såsom förvaltningsobjekt analyseras fram i en kassaflödeskalkyl, se nedan under avsnitt 3.3 avkastningsmetod, samt ekonomisk redovisning.

Nyckeltalet i form av direktavkastningskravet, vilket bedömts och analyserats fram ur tidigare genomförda försäljningar, samt med ledning av vår kunskap och erfarenhet om fastighetsmarknaden i stort har för med värderingsobjektet jämförbara objekt i normalfallet bedömts ligga inom intervallet 2,5-3,5 procent.

När det gäller jämförelseobjekten kan man konstatera att värderingsobjekt är med avseende på hyresnivå likvärdig med genomsnittet, dock något under genomsnittet med avseende på skick och standard. Vidare bedöms läget som något sämre än genomsnittet.

Med anledning av ovanstående bedöms värderingsobjektet som något sämre än genomsnittet i jämförelsematerialet.

Direktavkastningskravet för objektet har bedömts till ca 3,2 procent.

Med ledning av vad som redovisats i värderingen ovan bedöms det ge ett marknadsvärde om ca 138 000 000 kronor, vilket motsvarar ca 14 884 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Se även avkastningsmetoden nedan kap 3.3.

3.3. Avkastningsmetod samt ekonomisk redovisning

Indata i kassaflödeskalkylen

KALKYLPERIODEN

Kalkylperioden motsvarar en tänkt innehavstid. Kalkylperioden löper från och med november månad 2007 till och med oktober månad år 2017.

INFLATION

I kalkylen har under hela kalkylperioden använts ett inflationsantagande på 2,0 procent.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, KALKYLRÄNTA OCH RESTVÄRDE

Direktavkastningskrav på totalt kapital

Som framgått ovan under avsnittet ortsprismetod är ett mått på fastighetsmarknadens betalningsvilja till vilka direktavkastningskrav som fastighetsaffärerna görs upp. Direktavkastningskravet är av central betydelse för en investerare med ett avkastningsperspektiv på sitt fastighetsägande, då det speglar effektiviteten i kapitalutnyttjandet. Direktavkastningen utgör ett lönsamhetsmått på ettårsbasis och innehåller därigenom ingen tidsdimension. Direktavkastningen (på totalt kapital) fås fram genom att ett förvaltningsmått (aktuellt driftsnetto) sätts i relation till ett kapitalmått (aktuellt marknadsvärde). Enklare uttryckt kan man säga att direktavkastningskravet speglar vilken förräntning man får på det totala kapitalet som investeras i en fastighet.

Under senare år har i vart fall i Stockholms innerstad och dess närförorter kunnat konstateras att investerare med ett avkastningsperspektiv på sitt fastighetsägande numera ofta köper fastigheter till samma priser som bostadsrättsföreningar. Även för en köpare med ett avkastningsperspektiv på sitt fastighetsägande finns ju tankarna på att senare kunna sälja till en bostadsrättsförening. Detta faktum gör att de direktavkastningskrav som analyserats fram vid studier av genomförda fastighetsförsäljningar till bl.a. bostadsrättsföreningar kan användas som nyckeltal i en kassaflödeskalkyl, vilken är av intresse främst för att analysera fram vad en investerare med ett avkastningsperspektiv på sitt fastighetsägande kan vara beredd att betala för att förvärva en fastighet.

Direktavkastningskravet används vidare dels för att räkna fram restvärdet och dels för att räkna fram kalkylräntan, mer om detta nedan. Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har ovan bedömts under avsnittet ortsprismetod.

Kalkylränta

Med ledning av bedömt direktavkastningskrav för den aktuella fastigheten och antaganden om framtida inflation kan en kalkylränta räknas fram/bedömas. Kalkylräntan uttrycker förräntningskravet på insatta medel och dess roll är att göra betalningar som utfaller vid olika tidpunkter jämförbara. Kalkylräntan är på samma sätt som de löpande betalningsöverskotten och restvärdet uttryck för en prognos. Kalkylräntan bedöms teoretiskt utifrån ett sorts alternativavkastningsresonemang, där den teoretiska utgångspunkten är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för stadsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk. Denna riskpremie beror på värderingsobjektets typ, läge, storlek, eventuella räntesubventioner, alternativa användningsmöjligheter m m.

I praktiken bedöms kalkylräntan genom att utgå från direktavkastningskravet och inflationsanpassa detta. Direktavkastningskravet har bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, se avsnittet ortsprismetod ovan.

Direktavkastningskravet för objektet har bedömts till 3,2 procent.

Kalkylräntan har därmed bedömts till 5,2 procent, vilket i första hand är ett inflationsanpassat direktavkastningskrav.

Restvärde

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheterna bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet har bedömts genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt långsiktigt direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet på denna typ av fastighet har härletts ur orsprismaterialet, se avsnittet orsprismetod ovan. Det erhållna restvärdet har sedan nuvärdeberäknats med hjälp av kalkylräntan för att erhålla nuvärdet av restvärdet.

Nyckeltalet i form av direktavkastningskravet, vilket bedömts och analyserats fram ur tidigare genomförda försäljningar, samt med ledning av vår kunskap och erfarenhet om fastighetsmarknaden i stort har för med värderingsobjektet jämförbara objekt i normalfallet bedömts ligga inom intervallet 2,50- 3,50 procent

Det långsiktiga direktavkastningskravet har bedömts ligga på samma nivå och har i detta fall bedömts till 3,2 procent.

HYROR

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Den totala hyresintäkten för 2007 uppgår till ca 8 642 000 kronor. Hyresuppgifterna har tillhandahållits av Svenska Bostäder.

Lokaltyp	Uthyrbar area - platser				Utgående hyra			Marknadshyra		
	Totalt		uthyrt		Tkr	kr/m ²	kr/plats	Tkr	kr/m ²	kr/plats
	m ²	antal	m ²	antal						
Bostäder	8 732	-	8 732	-	7 896	904	-	7 896	904	-
Övrigt I	540	-	540	-	515	954	-	578	1 069	-
G- och P-pl	-	103	-	103	231	-	2 243	251	-	2 437
S:a/medel	9 272	103	9 272	103	8 642	907	2 243	8 725	914	2 437

Hyrorna är redovisade inklusive värme och exklusive ersättning för fastighetsskatt. Hyresutvecklingen har under kalkylperioden bedömts komma att följa inflationsutvecklingen till 100 procent.

Gällande hyreskontrakt, bedömda marknadsmässiga hyror och indexering framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1:2.

YTOR OCH VAKANSER

Den totala uthyrningsbara ytan uppgår enligt Svenska Bostäder till 9 272 kvadratmeter och består till 94 procent av bostäder, därtill kommer två lokaler. Vakansrisken bedöms som liten för såväl bostäder som lokaler.

DRIFT- OCH UNDERHÅLL

Från Svenska Bostäder har uppgifter om värmeförbrukning erhållits. De sammanlagda drifts och underhållskostnaderna har bedömts, dels med ledning av faktisk värmeförbrukning och dels med ledning av statistik och erfarenhet.

Drift och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har i genomsnitt bedömts till 413 kronor per kvadratmeter och år motsvarande 3 848 000 kronor per år, varav drift- och underhåll för bostäderna uppgår till 420 kronor per kvadratmeter. I drift- och underhållskostnaderna ingår

periodiskt underhåll och värme. Kostnaderna har under kalkylperioden bedömts komma att följa inflationsutvecklingen.

Utöver periodiskt underhåll har kalkylen belastats med de åtgärder som Densia redovisat i sin tekniska rapport daterad 2007-10-31 om totalt 6 350 000 kronor. Åtgärderna, se nedan under investeringar.

INVESTERINGAR

I kalkylen har investeringar lagts in för följande åtgärder:

• Fönsterrenovering	3 500 000 kr
• Avloppssystem	1 050 000 kr
• Hissar	400 000 kr
• Garagebjälklag	1 200 000 kr
Totalt	6 150 000 kr

FASTIGHETSSKATT

Värderingsobjektet har i fastighetstaxeringen åsatts typkod 320 samt värdeår 1982. För hyreshusfastigheter antas fastighetsskatt för taxeringsvärdets bostadsandel utgå med 0,4 procent. För taxeringsvärdets lokalandel utgår fastighetsskatt med 1,0 procent. Fastighetsskatt utgår därmed under år 2007 med ca 326 000 kronor. Ca 87 procent av fastighetsskatten för lokaldelen återfås av lokalhyresgästerna.

Regeringen håller f.n. på att utreda frågan om fastighetsskatten, vilket gör att dess förutsättningar inom kort kan komma att ändras. Sannolikt sjunker skatten radikalt.

RESULTAT

Resultatet från avkastningsmetoden erhålls genom att de prognostiserade driftsnettona från varje år under kalkylperioden nuvärdeberäknas med kalkylräntan. Till denna summa läggs restvärdet, vilket även det nuvärdeberäknas med kalkylräntan.

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för detta objekt bedöms till 14 884 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om ca 138 000 000 kronor. (se kassaflödesanalysen, bilaga 1)

4. Slutsatser

4.1. Resultat

Ortsprismetoden	ca 138 000 000 kronor
Avkastningsmetoden	ca 138 000 000 kronor

Avkastningsmetoden har tillämpats via direktavkastningskravet, vilket härletts med hjälp av ortsprismetoden

4.2. Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av fastigheten Dalen 9 i Stockholms kommun vid en exklusiv försäljning till den i fastigheten bildade bostadsrättsföreningen vid värdetidpunkten november 2007 uppgå till:

138 000 000 kronor
hundratrettioåtta miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

- Värde (kr/kvm)	14 884
- Värde / taxeringsvärde:	1,78
- Bruttokapitaliseringsfaktor År 1: (värde / årshyra vid bedömd vakans)	16,0
- Direktavkastning År 1: (driftnetto vid bedömd vakans / värde)	-1,4 %
- Direktavkastning mot bedömt marknadsmässigt DN:	3,3 %

Stockholm 2007-12-13

Jan Tärnell

Av SFF auktoriserad fastighetsvärderare



Bilagor

Bilaga 1:	Kassaflödesanalys och Hyresgäsförteckning
Bilaga 2:	Kartor
Bilaga 3:	Foton
Bilaga	Ortsprismaterial
Bilaga	Officiellt utdrag ur Fastighetsdatasystemet
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: **Dalen 9**
Kommun: Stockholm

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2007-11-01
Värdeår: 1982
Tax. Värde: 77 552

Typkod: 320

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kalkylränta	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
Vakans (% av hyra)											
Bostäder:											
Lokaler:					3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Garage / P-platser:											
Totalt:					0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%

Kassaflöde	(Kkr/m²) År 1	(Redovisning i Tkr/år)										
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hyra bostäder (+)	(904)	7 896	8 054	8 215	8 379	8 547	8 718	8 892	9 070	9 251	9 436	9 625
Hyra Lokaler (+)	(944)	510	532	601	613	625	638	650	663	677	690	704
Hyror garage mm (+)	(2 243)	231	256	261	266	272	277	283	288	294	300	306
Varav intäkter löpande kontrakt		741	520	531	541	552	421					
Hyresrisk/vakans bostäder (-)												
Hyresrisk/vakans lokaler (-)						-19	-19	-20	-20	-20	-21	-21
Hyresrisk/vakans garage mm (-)												
I hyrorna ingående rabatter och tillägg:												
Tillägg (+)												
Rabatt (-)												
Effektiv hyra		8 617	8 842	9 077	9 259	9 425	9 613	9 806	10 002	10 202	10 406	10 614
Drift och underhåll (-)	(413)	-3 848	-3 925	-4 004	-4 084	-4 165	-4 249	-4 334	-4 420	-4 509	-4 599	-4 691
Invest. hyresgästansp (-)		-6 150										
Fastighetsskatt (-)	(35)	-326	-332	-339	-345	-352	-359	-367	-374	-381	-389	-397
Fastighetsskatt åter (+)	(3)	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
Tomträttsavgäld (-)												
Driftnetto:	-1 179	-1 661	4 610	4 760	4 855	4 933	5 031	5 131	5 233	5 337	5 444	5 552
Lån och investeringskonsekvenser:												
Ränta (-)												
Amortering (-)												
Betalnetto före räntebidrag:		-1 661	4 610	4 760	4 855	4 933	5 031	5 131	5 233	5 337	5 444	5 552
Räntebidrag (+)												
Betalnetto efter räntebidrag:		-1 661	4 610	4 760	4 855	4 933	5 031	5 131	5 233	5 337	5 444	5 552
Direktavkastning (%)		-1,2%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
Effektiv avkastning (%)		1,4%	6,1%	6,1%	6,1%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	5,9%	5,9%

Beräkning av marknadsbaserat avkastningsvärde (totalt kapital):

Nuvärde driftnetto:	32 353
Nuvärde räntebidrag	
Nuvärde restvärde:	105 565
Marknadsbaserat avkastningsvärde	137 918

Nyckeltal:

Avk värde / m²:	14 875
Avk värde / Taxeringsvärde:	1,78
Bruttokap År 1:	16,0
Direktavk År 1:	-1,2%
Marknadsmässigt DN / marknadsvärde	3,3%

Hyresgästförteckning

Fastighet: **Dalen 9**

Hyresgäst	Lokaltyp	Area m2	Löptid	Utgående hyra			Marknadshyra		Fastighetsskatt åter		Ingår Värme (Ja / Nej)	Tillägg Moms (Ja / Nej)
				Tkr	kr/m2	Index	kr/m2	Index	Tkr	kr/m2		
BOSTÄDER	Bo	8 732	2007-12-31	7 896	904	100%	904	100%	0	0	J	N
IDEELLA FÖR FÖRSKOLAN ALBATROSS	Öl	465	2012-09-30	510	1 097	100%	1 097	100%	26	55	J	J
HYRESGÄSTLOKAL FÖR KO	Öl	75	2008-10-31	0	0	100%	900	100%	0	0	J	J
GARAGE/P-PLATS	G	70	2007-12-31	201	2 871	100%	2 871	100%	0	0	J	J
GÄSTPARKERING P-BOLAGET	G	33	2007-12-31	30	909	100%	1 515	100%	0	0	J	J
S:a/Medel		9 272		8 637	907		914		26	3		

IDEELLA FÖR FÖRSKOLAN ALBATROSS

omförhandling av hyran pågår Hyresnivå och längd på avtalet har bedömts



Fasad sett från p-hus



Fasad sett från gården



Kök



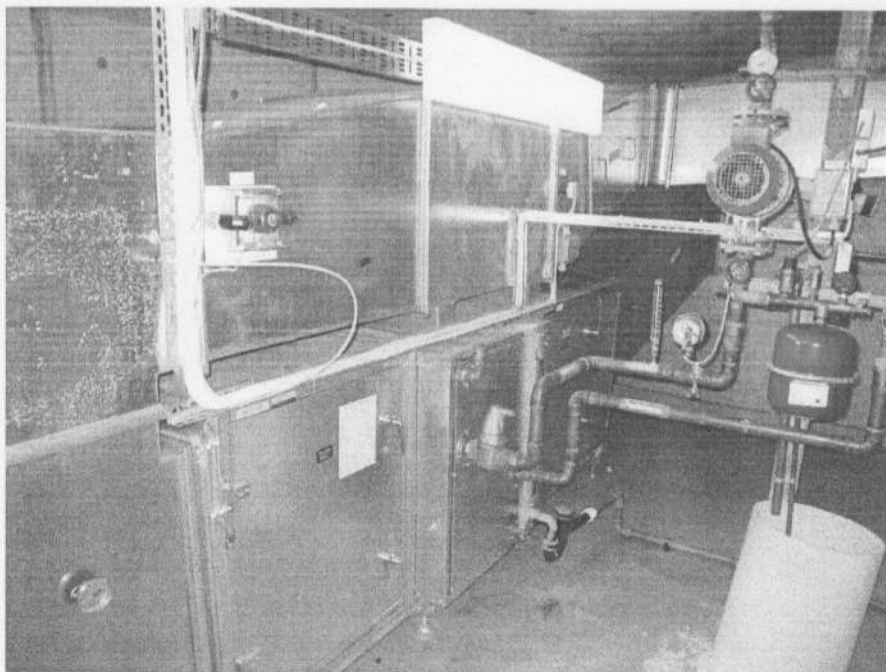
Toalett med bad



Del av tvättstuga



Ventilation



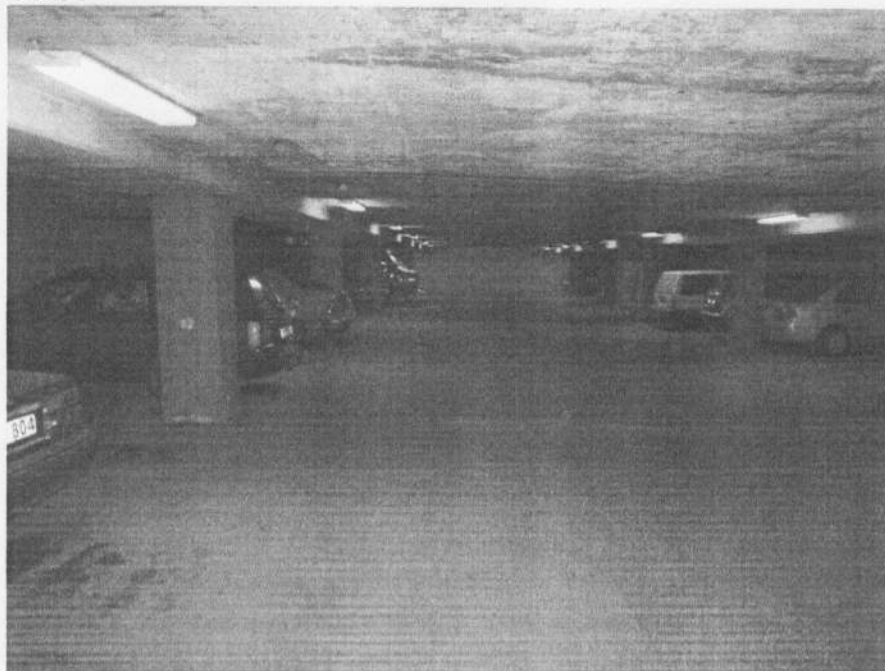
Daghem



Miljöstuga gemensam



Garage



- Bilaga X: Ortprismaterial, Fastigheten Dalen 9 -

Datum	Fastighet	Säljare	Byggar	BOA, m ²	Hyra	Pris, tkr	Driftnetto/Pris
Typ av fang	Adress	Köpare	Ombar	LOA, m ²		kr/m ²	Lokalhyra, %
Tomträtt	Stadsdel	Typkod	Vårdeår	Σ, m ²	kr/m ²	K/T	Not
2006-01-31	Vattenhon 5	Pallen AB	1929	999	1 018	21 750	2,6%
Lagfart	Nynäsvägen 361-363, Lilla Gunga	Brf Vatten	1989	364	401	15 957	15%
Ja	Enskede	320	1989	1 363	853	1,9	
2006-02-20	Konvolulus 5	Birkagårdens Fastigheter AB	1936	471	1 238	10 791	2,6%
Lagfart	Vattenledningsvägen 47	Brf Åkervindan	1991	115	870	18 414	15%
Nej	Aspudden	320	1991	586	1 166	1,8	
2006-03-15	Tylöskog 3	Stena Fastigheter Öst AB	1940	871	1 131	19 000	3,0%
Lagfart	Ödmårdsvägen 7	Brf Ödmården	1986	40	679	20 856	0%
Ja	Traneberg	320	1986	911	1 111	1,8	
2006-04-03	Käglan 1	Enfors, Gunnar och Solveig	1938	756	902	13 000	2,3%
Lagfart	Käglestigen 4-6	Brf Käglan 1		0	0	16 230	5%
Ja	Traneberg	320	1938	756	902	1,9	
2006-05-09	Ärilen 1	Stiftelsen Kfums Studenthem i Alvik	1919	657	782	14 300	1,8%
Lagfart	Alviksvägen 30, Lillhemsgatan 1	Brf Ärilen 1	1934, 2006	280	0	15 261	30%
Ja	Alvik	325	1940	937	549	1,9	
2006-05-30	Professorn 3	Brandthäll Förvaltnings AB	1939	576	1 063	13 400	2,8%
Lagfart	Tidholmssvägen 34-36	Brf Professorn 3	1986	49	813	20 242	10%
Ja	Hammarbyhöjden	320	1984	625	1 043	2,2	
2006-06-01	Mariehälls Gärd 1	Fastighets AB Mariehälls Gärd	1940	2 013	923	46 500	1,8%
Lagfart	Askängsbacken 1-5, Ballstavägen	Brf Askängsbacken	2002	140	660	21 598	5%
Nej	Mariehäll	320	1946	2 153	905	3,2	
2006-06-13	Pyndaren 1	Stockholm Pyndaren 1 AB	1992	2 538	1 115	53 000	3,3%
Lagfart	Gustav III:s Väg 50-52	Brf Lasse-Majastenen		0	0	20 883	0%
Ja	Åkeslund	320	1992	2 538	1 115	1,9	
2006-10-27	Träsliperiet 5	Fischler Fastigheter Söderort AB	1952	2 466	924	49 600	2,7%
Lagfart	Vivstavarsvägen 149-159	Hub Brf Vivstavarsvägen	1997	451	498	17 004	10%
Nej	Stureby	320	1952	2 917	858	2,1	
2006-11-30	Bordslampan 2	Åberg, Bo	1944	733	1 019	15 000	2,8%
Lagfart	Maricstadsvägen 23-25	Brf Bordslampan 2	1992	0	0	20 464	0%
Ja	Björkhagen	320	1992	733	1 019	2,0	
2006-12-20	Biskötaren 9	Kabtech AB	1929	237	987	3 500	2,6%
Lagfart	Alviksvägen 59	Brf Biskötaren 9	1999	0	0	14 768	0%
Ja	Äppelviken	320	1951	237	987	1,5	
2007-03-30	Stråhatten 2	Catarina Söderberg	1957	3 410	809	48 000	3,2%
Lagfart	Elsa Borgs Gata 62	Brf Kottbacken		384	864	12 652	10%
Ja	Fruängen	320	1957	3 794	815	1,8	
2007-04-03	Gunilla 19	Alex Och Eva Wallströms Stiftelse	1963	2 623	831	42 500	2,7%
Lagfart	Enk Tegels Väg 39	Brf Gunilla 19		280	696	14 640	10%
Ja	Bromsten	320	1963	2 903	818	2,4	
2007-04-02	Handpressen 1	Fam. Berlin	1939	492	844	8 500	1,6%
Lagfart	Bäckvägen 120	Brf Dörrar på glänt		76	92	14 965	0%
Nej	Hägerstensåsen	320	1939	568	743	2,3	
2007-06-27	Mannekången 2 och 3	Fastighets AB Stockholm, Mannekången	1958	13 045	861	197 000	2,1%
Förköpslista	Elin Wagners gata 2-6	Brf Elin Wagnersgata		689	571	14 344	5%
Ja	Fruängen	320	1958	13 734	846	2,0	
2007-01-31	Bordslampan 1	Lundgren, Stig m fl	1944	850	1 056	18 000	2,9%
Lagfart	Maricstadsvägen 17, 21	Brf Bordslampan 1	1991	0	0	21 176	0%
Ja	Björkhagen	320	1991	850	1 056	2,0	
Medelvärden	direktavkastning					17 466	
	köpeskilling per m ²						
	köpeskillingskoefficient					2,1	

Förklaringar

netto/pris	Direktavkastning: bedömt driftnetto vid köpetidpunkt genom korrigerat pris (renoveringsbehov, ev skatterabatt onormal vakans
Bostadshyra	Deklarerad hyra 2004 (2002 års nivå). Ökningen av bostadshyran har, beroende på läge och hyresnivå, bedömts till mellan 5 och 9 % fram till köpetidpunkten.
Lokalhyra	Lokalhyra vid köpetidpunkt bedömd med ledning av den ekonomiska planen.
Lokalhyra, %	Lokalhyra vid köpetidpunkt i procent av bedömd total hyra.
K/T	Köpeskillingskoefficient, dvs köpeskilling genom 2006 års bastaxeringsvärde.

Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation
12 December 2007**Fastighet**

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Stockholm Dalen 9 Nyckel: 010076176	2007-05-14	2001-10-11	2007-12-05
Församling Enskede			

Adress

Adress
Täppgränd 2-48
121 33 Enskededalen

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (Lokalt: L)	E (Lokalt: L)	Registerkarta
1	6576023.8	676541.9	73895.2	102545.0	107B

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 483 kvm	9 483 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556043-6429 AB Svenska Bostäder Box 95 162 12 Vällingby Köp: 1992-11-02 Köpeskilling: 560.000.000 SEK, avser även annan fastighet.	1/1	1995-03-20	11007

Anteckningar

Fastigheten besvärar ej av sökt eller beviljad anteckning.

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 1
Totalt belopp: 29.262.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	29.262.000 SEK	2001-10-11	85985

Inskrivningar

Nr Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1 Servitut förgårdsmark mm	2001-10-11	85980
2 Servitut ledningar för avlopp	2001-10-11	85981
3 Servitut fjärrvärmeledningar	2001-10-11	85983

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Förgårdsmark mm	Last	Avtalsservitut	0180IM-01/85980.1
Ledningar för avlopp	Last	Avtalsservitut	0180IM-01/85981.1
Fjärrvärmeledningar	Last	Avtalsservitut	0180IM-01/85983.1
Starkström	Last	Ledningsrätt	0180K-2004-19549.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv dalen mm	1977-06-17	0180-7535A Arkivplats: B1

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320) 147301-1 Omfattar hel registerfastighet	2006	2004
Taxeringsvärde 77.552.000 SEK	därav byggnadsvärde 48.904.000 SEK	därav markvärde 28.648.000 SEK
Taxerad ägare 556043-6429 AB Svenska Bostäder Box 95 162 12 Vällingby	Andel 1/1	Juridisk form Övriga aktiebolag
		Ägandetyp Lagfart

Värderingsenhet bostadsmark 124789043.

Taxeringsvärde 28.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0180256	
Byggrätt ovan mark 9 422 kvm	Klassificering av byggnadsrätt Utifrån bef. bebyggelse	Riktvärde byggrätt 3.000 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 124790043.

Taxeringsvärde 648.000 SEK	Riktvärdeområde 0180256	
Byggrätt ovan mark 648 kvm	Klassificering av byggnadsrätt Utifrån bef. bebyggelse	Riktvärde byggrätt 1.000 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 124787043.

Taxeringsvärde 47.000.000 SEK	Bostadsyta 8 732 kvm	
Årtal för hyresnivå 2002	Hyra 7.264.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982

Värderingsenhet lokaler 124788043.

Taxeringsvärde 1.904.000 SEK	Lokalyta 540 kvm	
Årtal för hyresnivå 2002	Hyra 476.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1977-09-09	0180-A155/1977
Ledningsåtgärd	2007-05-14	0180K-2004-19549

Ursprung

Stockholm Dalen 1

Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Dalen 9	1980-04-01	0180-15/1980

© Lantmäteriet 2007

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av, DTZ VärderingsHuset AB, FS Fastighetsstrategi AB, Forum Fastighetsekonomi AB, CB Richard Ellis AB, NewSec Analys AB, Storstaden Värdering AB och Svefa AB och gäller för värdering av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige från 2000-09-01. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatabasystemet (FDS).
- 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 FDS. Den information som erhållits genom FDS 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 FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS 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 rimlighetskontroll. 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. 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 arrendeeftersättelser samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresdebiteringslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. 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 som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma ifråga.
- 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 förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen 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, eftersom inga tekniska tester genomförs.
- 4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av fel i värderingen skall framställas inom två år från värderingsdagen.
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är tjugo basbelopp.

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 har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.1 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. 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.
 - 7.2 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.