

Värdeutlåtande

Fastigheten Norrtälje Tälje 5:1, del av
Bedömd marknadsmässig tomträttsavgäld för
centrumändamål vid nyupplåtelse

Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning	3
2. Värderingsobjekt	5
3. Marknadsanalys	7
4. Värderingsmetodik	15
5. Värdering	16
6. Slutsats	24

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Norrtälje Tälje 5:1, del av.

Byggrätt avseende centrumändamål och publika lokaler.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Norrtälje kommun, genom Annie Rämssell.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning").

Enligt uppdragsgivaren ska värderingen användas som beslutsunderlag vid nyupplåtelse av tomträttsavgäld.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2023-04-10.

Allmänna villkor och värderingsstandard

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

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.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (del av RICS Valuation – Global Standards 2017, utfärdat av Royal Institution of Chartered Surveyors) samt i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vidare intygas att Svefa innehar erforderlig marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Svefa 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.

Upplysningar

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

Allmänna förutsättningar

Vid värdering av byggrätt gäller följande förutsättningar:

- Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark (gäller även då privat markägare initierar utveckling av nya byggrätter).
- Exploatör förutsätts bekosta projektering, byggnation och markarbeten inom kvartersmark.
- Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör-/er förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.
- Det förutsätts att det inte finns några miljöbelastningar, riksintressen, fornlämningar, extraordinära geotekniska förhållanden eller dylikt som påverkar genomförbarheten i en kommande exploatering.
- Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, arrenden o.d. har inte beaktats. Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Särskilda förutsättningar

Utöver ovanstående gäller, i samråd med uppdragsgivaren, följande för detta uppdrag:

- Laga kraftvunnen detaljplan, enligt erhållet underlag.
- Värderingen utgår från den byggrätt och fördelning som erhållits från uppdragsgivaren.
- Marken förutsätts vara obebyggd och klar för exploatering ("byggklar mark").
- Bedömt marknadsvärde anges i kr/kvm ljus BTA.
- Bedömt marknadsvärde förutsätter att kostnader utom kvartersmark ingår, dvs. att de ej tillkommer och belastar en köpare.
- Eventuellt behov av parkering förutsätts lösas via p-köp inom parkerings-/mobilitetshus, med antal platser enligt aktuell p-norm.
- Värderingsobjektet förutsätts vara fastighetsbildad och utgöra en fristående fastighet.
- Nuvarande fastighetsägare förutsätts bekostar utbyggnad av pir anläggningen (och förutsätts bekosta periodiskt underhåll mm.)
- Tomträten förutsätts komma att utgöra en 3D fastighet.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning utfördes under april 2023 av Jimmie Nordensky på Svefa.

Till underlag för värderingen har uppdragsgivaren tillhandahållit:

- Projektdata, inklusive illustrationer kring tilltänkt bebyggelse och utformning.
- Start PM kv Hamnpiren m.fl.

Uppgifter om genomförda markanvisningar-/överlåtelse av råmark och byggrätter har inhämtats genom lagfarna register, kommunala protokoll och genomförda bolagsförvärv, fastighetsregleringar, m.m.

Vidare har offentliga uppgifter och statistik från Bolagsverket, fastighetsregistret, SCB, m.fl. inhämtats och bearbetats som underlag för analysen.

2. Värderingsobjekt

Objekt

Byggrätt avseende centrumändamål och publika lokaler inom del av fastigheten Norrtälje Tälje 5:1.



Källa: Se Sverige

Läge

Värderingsobjektet är beläget i yttre delen av stadsutvecklingsområdet Norrtälje Hamn. Bebyggelsen kommer att uppföras på delar av den anlagda piren som i övrigt kommer att utgöras av en kommunal utomhusbadanläggning samt brygganläggningar för fritidsbåtar.

Omgivningen utgörs i övrigt huvudsakligen av bostadsbebyggelse, gemensamma gång- och promenadstråk samt planerad hotellbebyggelsen i angränsande kvarter.

Mindre service finns i närområdet, ett större utbud finns i centrala Norrtälje

Allmänna kommunikationer finns i form av buss och båttrafik (till Roslagen).

Större trafikleder (E18) finns på nära avstånd.

Mark

Tomten utgörs av en piranläggning

Tomtarean bedöms i stort överensstämma med byggnadens fotavtryck inklusive delar av utemiljö under skärmtak (bedömt till ca 600 – 700 kvm).

Miljö

Inom ramen för detta uppdrag har inte genomförts någon vidare avseende potentiella miljöbelastningar.

Lagfaren ägare

Se bifogat fastighetsdatautdrag.

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av denna framgår bl.a.:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter

- Planförhållanden
- Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar och samfälligheter
- Eventuella inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, arrenden o.d. har inte beaktats.

Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Planförhållande

Detaljplan

Nuvarande detaljplan har inte beaktats. Värderingsobjektet är under planläggning med förväntat samråd under q3 2023.

Värderingen förutsätter laga kraftvunnen detaljplan samt tillåten användning i tomträttsavtalet avseende centrumändamål och publika lokaler.

Norrtälje kommun är huvudman för allmän platsmark.

Planerat projekt

Byggrätten ska medge en långsmal "pirbyggnad" i två plan. Byggnaden är tänkt att vara relativt flexibel i sin utformning och ger möjlighet för olika typ av innehåll (café, restaurang, utställning mm).

Planerad exploatering uppgår till 976 kvadratmeter ljus BTA fördelat på två plan:

- Av ovanstående ytor förutsätts ca 100 kvm ljus BTA avsedda för omklädningsrum och WC kopplat till hamnbadet.

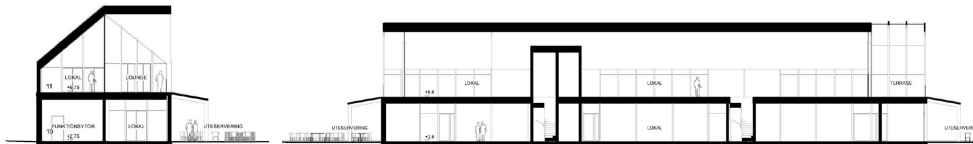


Illustration: Källa uppdragsgivaren

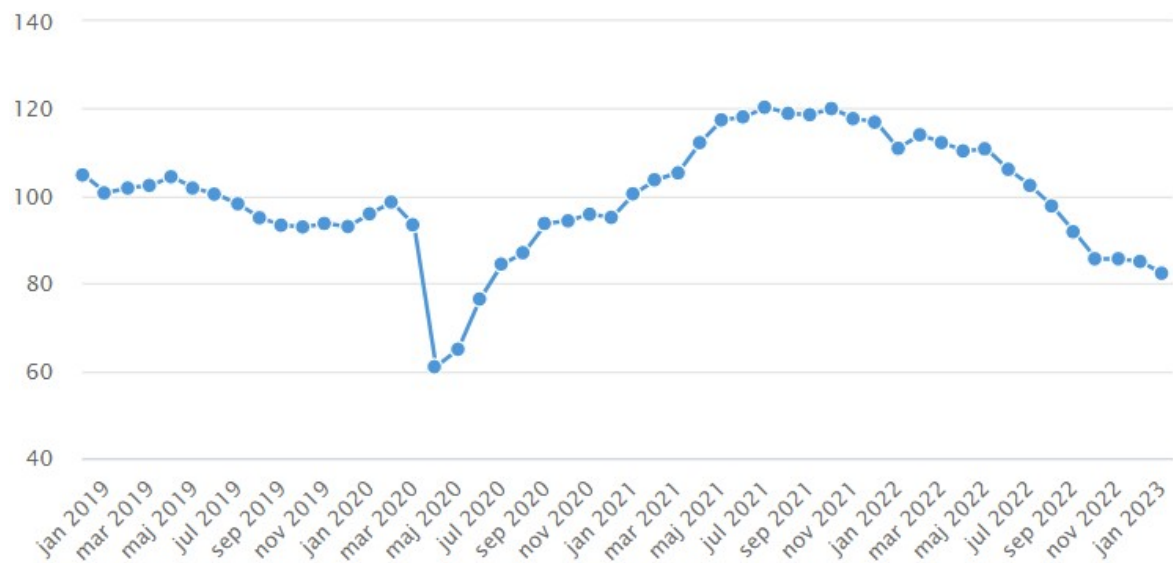
Eventuell parkering förutsätts komma att lösas p-köp inom parkerings-/mobilitetshus i närliggande kvarter.

3. Marknadsanalys

Makroekonomi

Efter en tydlig inbromsning i svensk ekonomi i Q1 noterades en stark tillväxt i Q2, men utvecklingen mattades av i Q3 och visade på -0,6 % i Q4 (jämfört med Q4-21). Konjunkturinstitutets prognos (dec-22) ligger på +2,7 % för 2022 respektive -1,1 % för 2023. Sverige väntas gå in i lågkonjunktur under 2023, en lågkonjunktur som sannolikt består till 2025.

Efter en stabilisering under Q4 2022 visade konjunkturbarometern en negativ utveckling under januari 2023. Denna dipp återhämtades dock under februari.



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen sjönk något i januari, men är fortsatt exceptionellt hög; ca 12,0% sett till de senaste 12 månaderna (KPI, feb-22). Inflationen väntas minska i takt med lågkonjunkturen, men Riksbanken anser fortfarande att det krävs en restriktiv penningpolitik för att motverka att den höga inflationen blir långvarig, och för att värna om det långsiktiga inflationsmålet om 2,0 %. I februari höjde Riksbanken därför styrräntan med 50 punkter till 3,0 %, och aviserade att ytterligare höjningar är att vänta under Q1/Q2. Vidare har tagits beslut om att minska innehavet av statsobligationer. Styrräntan väntas stabiliseras kring 3,25 – 3,5 % under 2024/2025, då även inflationen (KPIF) väntas stabiliseras kring 2,0 %.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen (till 2030 kommer ca 25 % av befolkningen vara 65+). Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20–64 år väntas endast öka med ca 3 % till 2030, medan antalet 85+ år väntas öka med ca 55 %. De offentliga finanserna är relativt starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg (och teknisk infrastruktur). På sikt är emellertid en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning.

Arbetslösheten för 2022 uppgick till 7,5 %, en minskning mot 7,9 % för 2021. Den väntade lågkonjunkturen medför stor osäkerhet för 2023, med svagare efterfrågan på arbetskraft i Q1/Q2. Arbetslösheten väntas öka till 6,9 % respektive 7,0 % under 2023 och 2024 (arbetslösheten väntas "peaka" under Q1/Q2 2024).

Coronapandemin har påskyndat näringslivets strukturomvandling, och det svenska näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt. Inom flera yrken är det brist på kompetent arbetskraft vilket riskerar att hålla tillbaka den positiva utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk för att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. nödvändiga "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Inom vård/skola/omsorg ökar behovet av arbetskraft p.g.a. den demografiska utvecklingen, men även här är tillgången till kompetent arbetskraft begränsad.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en långsiktigt negativ trend som ökade under coronapandemin och som på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (ca 150 000 arbetslösa >12 månader och ca 92 000 arbetslösa >24 månader, huvudsakligen personer med "otillräcklig" utbildning). Arbetsmarknaden är i "obalans", och det krävs politiska initiativ med fokus på utbildning för att skapa förutsättningar för långtidsarbetslösa att komma tillbaka till arbetsmarknaden. Utbildning är den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Kommunfakta - Norrtälje

Befolkning

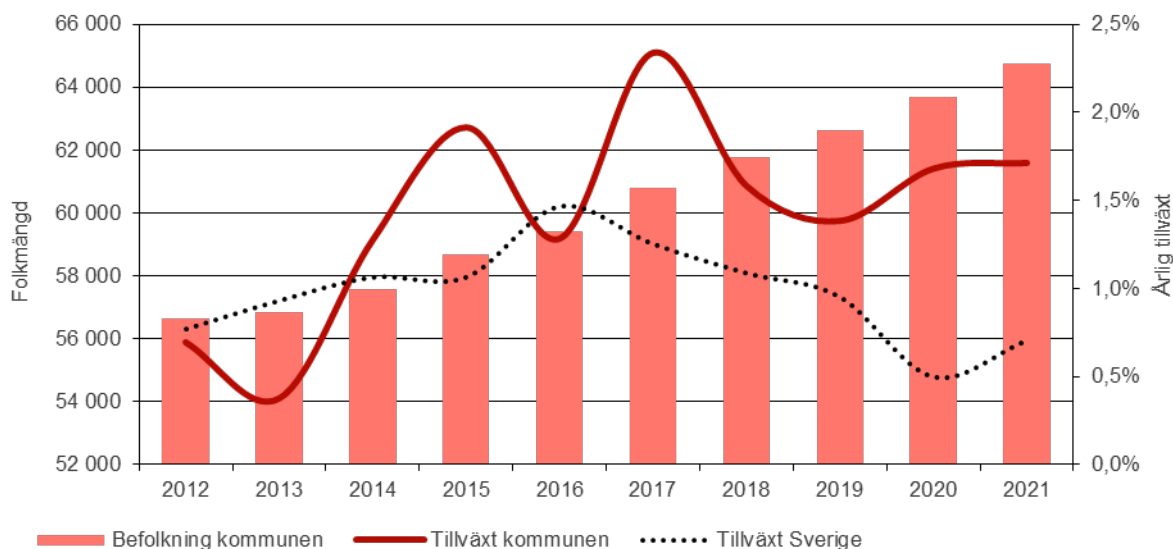
Befolkningen i Norrtälje uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 64 762 invånare, en ökning med 1,7% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Norrtälje	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning kommunen	56 634	56 845	57 568	58 669	59 420	60 808	61 769	62 622	63 673	64 762
Befolkning 20-64 år	30 807	30 821	31 061	31 551	31 898	32 482	32 777	33 081	33 529	33 983
Tillväxt kommunen	0,7%	0,4%	1,3%	1,9%	1,3%	2,3%	1,6%	1,4%	1,7%	1,7%
Tillväxt 20-64 år	0,3%	0,0%	0,8%	1,6%	1,1%	1,8%	0,9%	0,9%	1,4%	1,4%
Tillväxt Sverige	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%

Flyttnettot under 2021 var +1 248 invånare inom kommunen.

Källa: SCB

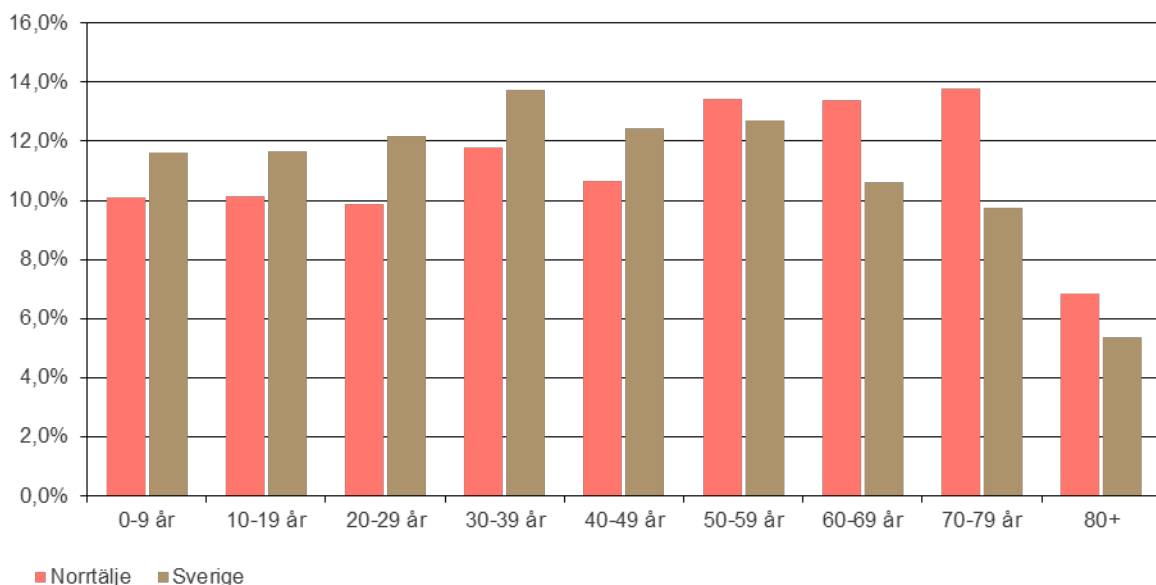
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningmängden. Noterbart är att andelen personer som är över 50 år är betydligt högre än riket i övrigt.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Norrtälje är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag från ålderskategorin 20–24 år.

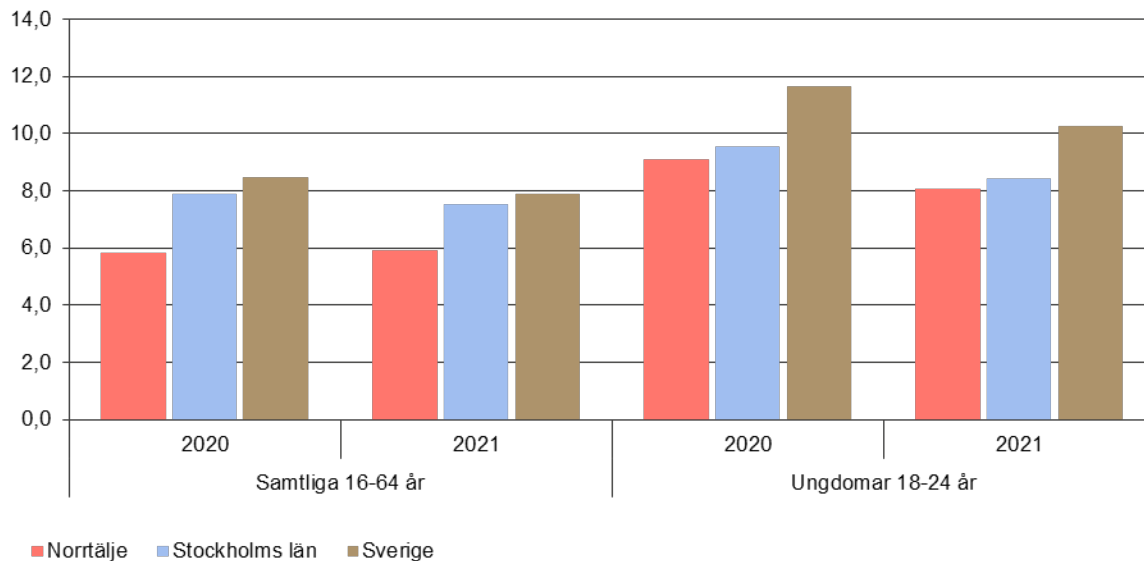
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	179,2	147,0	155,8
25-29 år	256,6	277,8	258,4
30-44 år	329,2	411,9	360,1
45-64 år	380,8	493,0	420,9
65+ år	269,5	315,4	270,9
Totalt 20+ år	312,1	386,4	332,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2021 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Norrtälje till 5,9 % vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 7,5 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9 %.

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

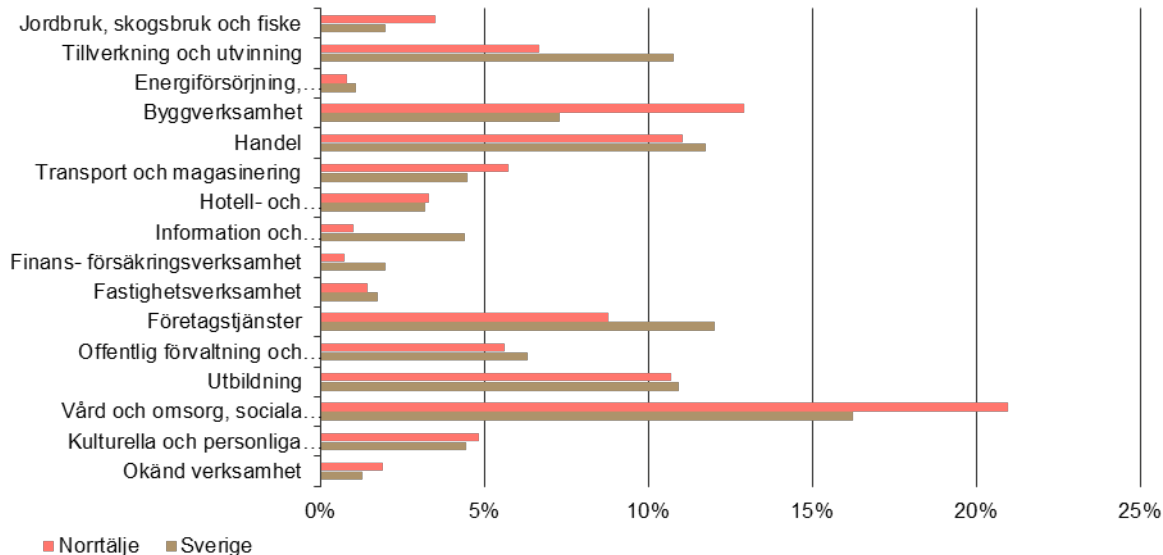


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Norrtälje på plats 169 i rankingen för 2021, en förbättring med 40 platser jämfört med föregående år.

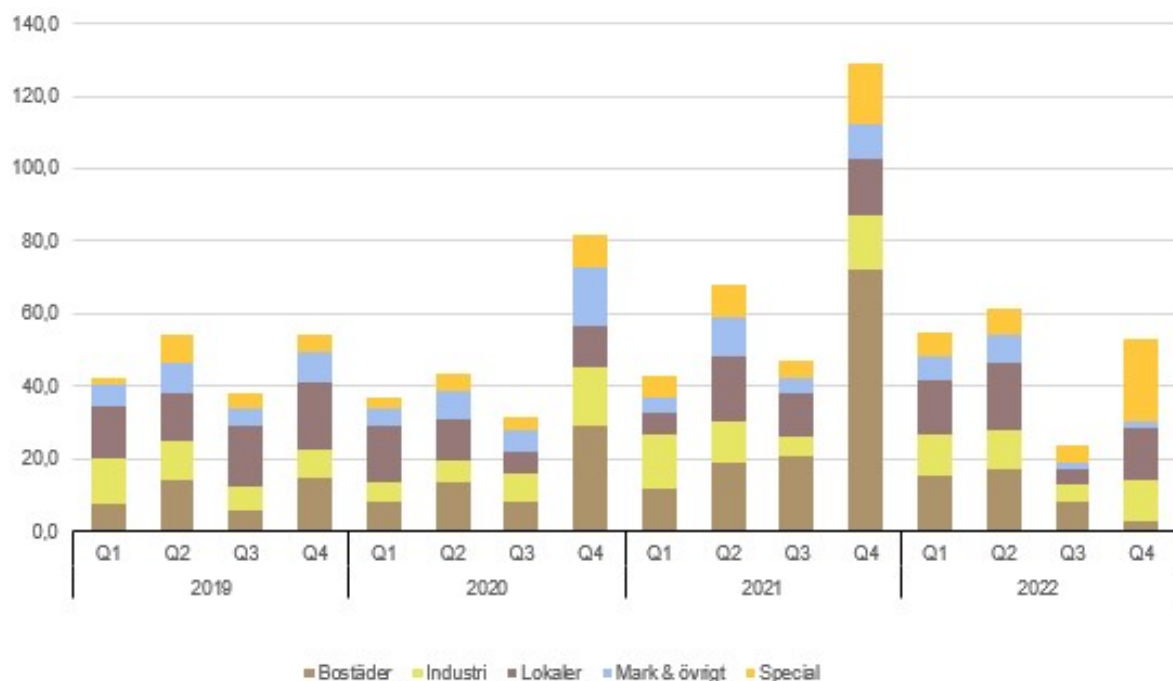
Svensk fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har noterat en flerårig positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och fastighetssegment.

2022 noterades en stark inledning på investeringsmarknaden, men med stigande kapitalkostnader följde en klart lägre transaktionsaktivitet under Q3/Q4. Total transaktionsvolym uppgick till ca 193 mdkr, en minskning med ca 33 % jämfört med 2021 (men i nivå med 2019 och 2020). Det kan noteras att en del av de transaktioner som genomfördes i Q4 sannolikt, åtminstone till viss del, varit "tvingande" (som SBB:s avyttringar i syfte att konsolidera beståndet och stärka bolagets finansiella ställning).

Bostadsfastigheternas andel av transaktionsvolymen har minskat med 20 procentenheter (till 23 % för 2022). De segment som tagit stora andelar är samhällsfastigheter (+8 procentenheter till 21 %) och kommersiella fastigheter (+9 procentenheter till 27 %).



Källa: Svefa

Transaktions-/projektmarknaden väntas vara fortsatt "avvaktande" under 2023, med risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav och sjunkande marknadsvärden inom i praktiken samtliga geografiska delmarknader och segment.

Kreditmarknaden noterade en tydlig försvagning under 2022. Villkoren (särskilt på obligationsmarknaden) har förbättrats något under inledningen av 2023, men kapitalkostnaderna är fortsatt relativt höga. Med stigande kapitalkostnader försämras avkastningen på eget kapital, vilket kan motivera ett ökat fokus på "hög-avkastande" fastigheter.

De "fysiska" klimatriskerna har stort fokus, vilket också väntas påverka investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, vilket i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna. Det kan få stora konsekvenser för kapitalintensiva tillgångar som fastigheter.

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör fortsatt intressanta investeringar, men det kan noteras en polarisering mot mindre "kvalitativa" fastigheter. En fördel på den kommersiella fastighetsmarknaden är att hyresavtalen är knutna till KPI, vilket "realvärde-säkrar" investeringen. Det måste noteras att marknadshyran inte nödvändigtvis följer inflationen. Vidare finns det en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens långsiktiga utveckling "post-corona" som till viss del även påverkar investeringsmarknaden (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan, med risk för pressade hyresnivåer och ökande vakanser).

Handelsfastigheter utgör ett diversifierat segment, där livsmedel-/lågprishandel står relativt starkt i lågkonjunktur. Hushållens minskande konsumtion medför emellertid en svag marknad för detaljhandeln, med stigande direktavkastningskrav som följd (vilket även kan noteras för café/restaurang, hotell/spa o.d.).

Samhällsfastigheter är inte lika konjunktur-/marknadsberoende som kommersiella fastigheter. Det finns ett fortsatt relativt stort investeringsintresse för kvalitativa objekt, men under 2022 har det noterats stigande direktavkastningskrav till följd av de stigande kapitalkostnaderna.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handelns tillväxt. Investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net) har medfört sjunkande direktavkastningskrav, men 2022 har marknaden varit svag.

Bostadsfastigheter har noterat långsiktigt sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser, särskilt i storstads-/universitetsregioner. Till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har marknaden nu tydligt försvagats, och det kan noteras en trend med stigande direktavkastningskrav.

Enligt Boverkets prognos (dec-22) väntas påbörjas nyproduktion av endast ca 33 000 bostäder under 2023, en tydlig minskning till följd av de idag svaga marknadsförutsättningarna för nyproduktion. Prognosen kan jämföras med det långsiktiga behovet av nyproduktion om ca 63 400 bostäder per år under 2022 – 2030. Det kvarstår viss risk att bostadsbyggnationen kommer att minska ytterligare under 2023, och att den kommer att vara fortsatt låg in i 2024. Stigande kapitalkostnader, höga bygg-/exploateringskostnader och den svaga utvecklingen på privatbostadsmarknaden medför att investeringar i nyproduktion ses som mindre attraktivt.

Långsiktig efterfrågan på mark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter bedöms fortsatt som stark, men marknaden väntas vara "avvaktande" under 2023 med risk för sjunkande marknadsvärden för bostadsbyggrätter.

Marknadsförutsättningar – Handel

Detaljhandel - allmänt

Fastighetsmarknaden avseende handelsfastigheter (exkluderat livsmedel) är det segment som visat svagast prisutveckling de senaste åren. Till skillnad från övriga typer av fastigheter har stillastående, och i viss mån även uppåtgående, direktavkastningskrav präglat de senaste åren inom segmentet i stort. Den underliggande orsaken, utöver direkta effekter kopplade till coronapandemin, anses främst vara osäkerheter kopplade till förändrade konsumtionsmönster och förändringen mot ökad digital handel, vilket i förlängningen spås stöpa om behovet av fysiska butiker. Ökade boendekostnader under 2022 bedöms ge upphov till ett reducerat konsumtionsutrymme vilket på sikt förväntas drabba omsättningen för såväl den fysiska handeln som e-handeln.

Sedan HUI började sin mätning 2003 har omsättningen för e-handeln vuxit från 4,9 mdkr till 146 mdkr år 2021. E-handeln har kontinuerligt haft en stark tillväxttakt med särskilt kraftig ökningstakt under pandemiåren. Under första kvartalet 2022 skedde dock en nedgång av omsättningen om ca -8% mot föregående. I viss mån bedöms en återhämtning av den fysiska handeln ligga bakom detta (med koppling till en samtida gradvis återgång till de fysiska arbetsplatserna). Den ökade världssoror bedöms dock också i viss mån ha spelat in en roll, men bedöms primärt påverka från andra kvartalet av 2022 och framåt i mer påtaglig grad.

Detaljhandeln fick under 2021 en generellt god omsättningstillväxt. Det i början av pandemin pressade modesegmentet rekylade upp och visade på en tillväxttakt i linje med övrig detaljhandel (ökningstakt kring +20%). Likt förväntat observerades bland annat en återhämtning av den tidigare pressade modebranschen på bekostnad av en något svagare utveckling för e-handeln inom samma delsegment.

Dagligvaruhandeln, vars e-handelsmognad länge släpat efter övrig näthandel i Sverige, var det segment som under 2021, i likhet med 2020, hade klart starkast tillväxt inom e-handel, +35% (att jämföra med +95% för 2020). För inledningen av 2022 och framåt har tillväxttakten emellertid mattats av något (-19% för första kvartalet 2022).

Den fysiska detaljhandeln har sedan tidigare varit hårt drabbad av pandemieffekterna, med kraftigt minskad omsättning till följd. Risken framgent är nu att den efterlängtrade återhämtningsfasen kan komma att försvagas eller rent av utebli som konsekvens av omvärldsläget. Försämrade konsumtionsutrymmen leder till mer eftertänksamhet i samband med köp och följaktligen också färre köp generellt. Till de delsegment som överlag bedöms klara sig bättre hör framförallt livsmedelshandel men även lågprishandel, och i synnerhet inom etablerade externhandelsområden.

Hyresutvecklingen inom fastighetssegmentet är tätt kopplat till omsättningsutvecklingen i detaljhandeln. Därmed är en minskad hyresbetalningsförmåga generellt väntat sett till konsumenternas minskade köpkraft. Beroende på e-handels fortsatta utveckling, vilket hittills har drivit på förändringen av konsumtionsvanor, kan hyresutvecklingen för den fysiska handeln eventuellt drabbas i dubbel bemärkelse.

Eftersom Coronapandemin har medfört ett mer avvaktande intresse från investerarna för åtminstone delar av handeln uppvisar segmentet idag, jämfört till övriga fastighetssegment, relativt höga nivåer för direktavkastningskrav. Utifrån detta perspektiv bedöms effekterna av de nu försämrade möjligheterna till finansiering vara något begränsade. Det ligger dock i förväntans riktning att direktavkastningskraven förskjuts något i uppåtgående riktning. Vidare bedöms marknaden bli än mer polariserad där objekt med bra hyresgäster premieras än högre än tidigare.

Köpcentrumhandel

De senaste årens försäljningar visar att direktavkastningskraven för de största och bäst belägna köpcentrumen kan nå nivåer kring 4,60 – 5,75%. För köpcentrum bedöms direktavkastningskraven ha planat ut för de allra bästa objekten, medan nivåerna har ökat för övriga objekt.

Utvecklingen för köpcentrum har generellt varit svagare än för externhandelsområden under senare år, och många aktörer har på grund av detta börjat nyska om anläggningarna mot högre andel mat och upplevelser (vilket har gjort centrumanläggningarna extra påverkade under pandemin). För att inte tappa ytterligare marknadsandelar till e-handeln har målsättningen varit att skapa mötesplatser där människor vill uppehålla sig, genom att kunna erbjuda mer än bara en plattform för handel. Det återstår att se hur god återhämtningen för centrumanläggningar blir efter att pandemins restriktioner har avskaffats. Det bedöms föreligga en påtaglig risk att marknads minskade köpkraft resulterar i en betydligt långsammare återhämtningstakt än vad många aktörer hoppats på.

Marknadsförutsättningar, restaurang, event

Restaurang, event

Hyresnivåerna för restauranger varierar relativt mycket med avseende på läge och därmed möjlig intjäningsförmåga, men också lokalernas utformning, standard och skick har betydelse. Vidare har rådande konjunkturen, då hyreskontraktet förhandlas betydelse. Praxis vid hyressättning för restauranger är en fast hyra med index, det förekommer också att man delvis relaterar hyran till omsättningen för rörelsen i fastigheten.

I en omfattande hyresundersökning från år 2009, utförd av Visita, framkom att för restauranger i Stockholms innerstad gäller att medianhyran utgör ca 8 procent av omsättningen (vilket även bedöms vara aktuellt idag).

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Restaurang/butik

Värderingsobjektet bedöms få ett relativt gott läge beaktat den större planerade utvecklingen i närområdet. Vidare medför det goda mikroläget mindre antal konkurrenter sett till läget även om många restauranger uppgörs i närområdet. Framgång för restauranger, butiker, event m.m. bedöms till stor del vara beroende av valet av operatör och koncept även om det förhållandevis centrala läget inom utvecklingsområdet möjliggör ett naturligt och växande kunderlag i närområdet.

Strandpromenad, båttrafik och det kommunala fritidsbadet bedömd medföra ett naturligt ökat kundunderlag under sommarsäsongen. Upptagningsområdet för beror också på typ av etablering (normalt större vid exempelvis en exklusivare restaurang).

Till objektets nackdel bedöms det faktum att objektet ligger strax utanför de mest centrala delarna i Norrtälje med en bedömd varierat omsättning olika delar av året, även om en god koppling finns till gamla stadskärnan som utökas i och med nya stadsutvecklingsområdet. En växande stadsdel i närområdet och närbelägen hotellverksamhet bedöms förbättra möjligheter för god intjäningsförmåga året runt.

Konferens/utställning

Ytan är förhållandevis stor och ligger till hälften ett plan upp vilket bedöms begränsa möjliga hyresintäkter något. På övre plan kan tänkas förutom restaurang även konferens/utställning och event.

Den globala spridningen av Covid-19 medförde stor påverkan på världsekonomin och på svensk ekonomi, och en klart negativ effekt på resande/turism som slog hårt mot hotellmarknadens aktörer. Under 2020 – 2021 noterades omfattande neddragningar inom i princip samtliga delmarknader. 2022 noterade en tydlig återhämnning med relativt stark efterfrågan, men det osäkra marknads-/konjunkturläget har medfört stor osäkerhet kring hotellmarknadens utveckling.

Den "externa" hyresmarknaden för hotell-/konferenslokaler är relativt begränsad, särskilt utanför storstadsmarknaderna. Verksamheterna drivs ofta av egenanvändare, vilket betyder att det inte finns någon marknadsmässig hyresinformation att tillgå. Omsättningsbaserad hyra är vanligt, då ofta i kombination med garanterad bas-/minimihyra. Den negativa utvecklingen till följd av Covid-19 fick därför stor betydelse även för fastighetsägarna; med lägre hyresintäkter (kortsiktigt) och ökad konkurs-/vakansrisk (långsiktigt).

Marknaden för hotell-/konferensfastigheter under 2023/2024 bedöms vara "avvaktande", med risk för stigande direktavkastningskrav och svag hyresutveckling.

Läget vid vattnet i Norrtälje kan i viss mån anses vara ett strategiskt bra läge för konferens/utställning. Konkurrenten i Storstockholm avseende konferensanläggningar bedöms även som relativt hård med ett stort antal anläggningar med bra sammansättning vad gäller möjlighet till övernattning och SPA/Relax mm)

Värderingsobjektets marknads-/exploateringsförutsättningar

Marknadsförutsättningar

Styrkor & Möjligheter

- Läge och mikroläge
- Service
- Tillgänglighet

Svagheter & Hot

- Marknadsutveckling

Exploateringsförutsättningar

Fördelar

- Hög nyttjandegrad (BOA/BTA)
- Potential till rationell exploatering
- Plan mark
- Goda grundläggningsförhållanden

Nackdelar

- Storlek
- Antal våningar

Efterfrågan

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra.

Sannolik köparkategori bedöms främst vara en regional eller lokal aktör.

4. Värderingsmetodik

Marknadsvärde, Definition

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Metodik

Marknadsvärdebedömningen av råmark/byggrätter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt.

Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftad med relativt stor osäkerhet och i huvudsak ses som kontrollmetod.

I aktuellt fall har exploateringskalkylen för värderingsobjektet bedöms vara förknippad med stor osäkerhet, och bedöms inte tillföra ett mervärde till marknadsvärdesbedömningen.

5. Värdering

Ortsprisundersökning mark för handel

Efter att ha studerat köp av mark för centrumändamål bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar. Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och exklusive gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i ovanstående material alternativt kommenterat särskilt.

ID	Fastighetstyp	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
74218	Byggrätt Handel	Stockholm, Årstafältet	SKB, Coop / Stockholms stad	jul-22	Markanvisning för ca 2 100 kvm BTA för handel (livsmedel) i bottenplan med tillhörande markanvisning för allmän parkering om 1 400 kr/plats och år. Avgäld för handel är 459 kr/kvm BTA och år.	1	459	
68077	Byggrätt Butik	Stockholm, Högdalen	Niam / Stockholm stad	maj-22	Markanvisning för vidare utveckling av Högdalens centrum. Avgälden för butiker är fastställd till 203 kr/kvm.	1	203	
66740	Byggrätt Handel	Södertälje, Hovsjö	JRS / Södertälje kommun	feb-22	Köp av mark för uppförande av byggnad till NetOnNet	3 360	2 502	1 000
65306	Byggrätt Handel	Stockholm, Bromma	CBRE Global invest / Stockholm stad	dec-21	Förlängt tomträttsavtal för handel om 227 kr/kvm/år BTA	1	227	
70782	Byggrätt Centrum	Norrtälje, Norrtälje hamn	AF gruppen och Prevelop / Norrtälje kommun	dec-21	Markanvisning för lokaler och bostadskomplementsytor. Utöver köpeskillingen ska exploitören erlägga 2 239 kr/kvm ljus BTA för ersättning av allmän platsmark.	1	3 250	
63985	Byggrätt Handel	Uppsala, Östra Fyrislund	Startplattan 140050 AB / Uppsala kommun	dec-21	Markanvisning avseende mark för centrumändamål. Priset för marken inom Söderhällsby 2:2 och 2:3 uppgår till 1 300 kr/kvm TA.			1 300
63986	Byggrätt Handel	Uppsala, Östra Fyrislund	Startplattan 140050 AB / Uppsala kommun	dec-21	Markanvisning avseende mark för centrumändamål. Priset för marken inom Söderhällsby 2:4 uppgår till 1 600 kr/kvm TA.			1 600
62916	Byggrätt Handel	Stockholm, Telefonplan	AB Industricentralen Telefonplan / Stockholm stad	nov-21	Avgäld för utbyggnad av befintlig butik baseras på en markvärdenivå om 5 000 kr/kvm BTA.	1	5 000	
65063	Byggrätt Handel	Järfälla, Barkarbystaden	Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB / Järfälla kommun	sep-21	Byggrätt för handel inom bostadsområde	1	2 000	

ID	Fastighetstyp	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
62815	Byggrätt Handel	Järfälla, Barkaby	Credentia Watt AB / Järfälla kommun	jun-21	Överenskommelse om exploateringshandel och restaurang- Barkaby	1	3 000	
59623	Byggrätt Butik	Stockholm, Kungsholmen	Kungsleden / Stockholms kommun	apr-21	Ändrad plananvändning från industri till kontor. Ska tillåta centrumändamål i bottenplan	1	11 000	
60895	Byggrätt Handel	Stockholm, Sjöstadshöjden	Fabege / Stockholm stad	apr-21	Byggrätt för handel	1	13 000	
59569	Byggrätt Centrum	Solna, Huvudsta	Fabege / Solna stad	jan-21	Markanvisning avseende lokaler för centrumändamål för kommande kvartersmark inom blivande detaljplan för Mäljarbanan inom Huvudsta och Skytteholm. Kv 1	1	6 000	
59570	Byggrätt Centrum	Solna, Huvudsta	Fabege / Solna stad	jan-21	Markanvisning avseende kontor för kommande kvartersmark inom blivande detaljplan för Mäljarbanan inom Huvudsta och Skytteholm. Denna mark är belägen vid intunnlingen vid Mäljarbanan	1	4 000	
59211	Byggrätt Handel	Järfälla, Veddesta	Tricoreal Project AB / Järfälla kommun	nov-20	Intentionsavtal avseende markanvisning för bostäder (bostadsrätter/hyresrätter), lokaler för handel och restaurang, kontor och hotell. För lokaler för handel och restaurang gäller följande markpriser: 1 000 kr/kvm ljus BTA för lokaler med en areal om 0-150 kvm, 1 500 kr/kvm ljus BTA för lokaler med en yta om 151 - 2 250 kvm, och för lokaler med en yta överstigande 2 252 kvm 3 500 kr/kvm ljus BTA.	1	3 500	
61752	Byggrätt Centrum	Järfälla, Barkarby	Resona / Järfälla kommun	sep-20	Detaljplan medger till centrumverksamhet	2 203	3 200	
59648	Byggrätt Handel	Huddinge, Kungens kurva	Kungens Kurva AB / Huddinge kommun	aug-20	Byggrätt för ca 37 750 kvm ljus BTA för bostäder, handel, skola etc. Köpeskillingen inkluderar medfinansiering av Spårväg syd.	1	2 500	
59625	Byggrätt Butik	Stockholm, Slakthusområdet	Atrium Ijungberg / Stockholms kommun	jan-20	Markanvisning inom mellersta delen av slakthusområdet	1	12 000	
58699	Byggrätt Centrum	Uppsala, Centrala Uppsala	Vasakronan AB Uppsala kommun	april-18	Tillskottsmark för kontor- och centrumändamål	1	6 000	

Nedan visas ett par av de uppgörelser som bedöms relevanta i sammanhanget utförligare:

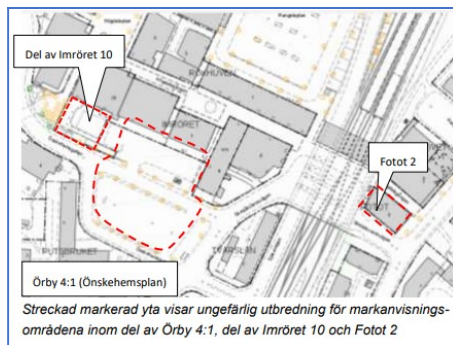
[74 218, Stockholm, Årsta, juli 2022]

En markanvisning har träffats med SKB gällande Årstafältet etapp 6, kvarter F som ligger intill Huddingevägen. SKB har i detta projekt valt att samarbeta med Coop med ett koncept för handel i kvarterets bottenplan. Uppgörelser omfattar en markanvisning för ca 136 lägenheter med hyresrätt, ca 2 100 kvm handel, samt ca 350 kvm sopsugsanläggning i samma kvarter. All mark ska upplåtas med tomträtt. Avgälden för handel är 459 kr/kvm BTA och år. Avgäld för allmän parkering är 1 400 kr/parkeringsplats och år.



[68077, Stockholm, Högdalen, maj 2022]

I maj 2022 kommunicerades att Niam fått markanvisning inom fastigheterna Imröret 10, Fotot 2, Örby 4:1. Niam som sedan innan utvecklar Högdalens centrum har inkommit med ansökan som omfattar ny bebyggelse om ca 240 lägenheter (ca 17 000 kvm ljus BTA) varav ca 90 bostadsrätter och 150 hyresrätter. Därutöver föreslås nya handelsytor om ca 5 000 kvm BTA. Bostäderna inom del av Örby 4:1, handeln och undermarksanläggningar ska upplåtas med tomträtt. Avgälden för butiker är bestämd till 203 kr/kvm ljus BTA. Avgälden för kommersiell parkering är bestämd till 1 300 kr/plats.



[62912, 62913 och 62916, Stockholm, Telefonplan, november 2021]

I november 2021 fick Stena Fastigheter och Amasten Fastighets AB markanvisning inom centrala delar av Telefonplan, ett utvecklingsområde som planeras få ett tillskott av ca 800–1000 bostäder och 23 000 kvm kontor inom de kommande åren. Den planerade bebyggelsen kommer uppföras i totalt elva kvarter. Dessa två markanvisningar avser ca 550 bostäder som ryms inom stadens mark inom kvarter 2, 4 och 10. Det är inom kvarter 2 som Stena får markanvisning innehållandes nybyggnation av ca 250 lägenheter i flerbostadshus. På platser finns i dagsläget ett underjordiskt garage som ägs av Stockholm parkering. Detta garage måste rivas i samband med byggnation av bostäderna. Parkeringsplatser kommer tillskapas via ett nytt upprättat garage inom blivande kvartersmark inom kvarter 2 och 3.

För detta ska staden ersätta bolaget motsvarande vad det kostar per parkeringsplats att bygga parkeringsplatser i garage. Inom kvarter 4 får Amasten Fastighets AB markanvisning innehållandes nybyggnation av ca 350 lägenheter i flerbostadshus. Parkering för dessa bostäder ska lösas genom underjordiskt garage inom kvartersmark. Bolaget har kommit över marken till ett värde om 24 500 kr/kvm ljus BTA för bostäderna och 6 500 kr/kvm BTA för de kommersiella lokalerna i bottenplan. Vidare föreslås även utbyggnad av den befintliga tomträttsfastigheten Vinrankan 2 "Midsommargården" för att bl.a. möjliggöra för expansion av den befintliga livsmedelsbutiken om 400 kvm. Området föreslås markanvisas till den befintliga tomträttsinnehavaren AB Industricentralen Telefonplan. Avgälden för butikslokalerna ska baseras på en markvärdenivå om 5 000 kr/kvm BTA. Arbetet med detaljplan för området bedöms pågå i ca 24 månader. Därmed kan man förvänta sig byggstart av området år 2025 med första inflyttning 2027.



[60893–94, Stockholm, Slakthusområdet, jan 2020]

I augusti 2021 markanvisades mark för centrumändamål inom fastigheterna Sandhagen 8, Sandhagen 9 och Johanneshov 1:1. Området för markanvisningarna ligger i den mellersta delen av Slakthusområdet (Ettap 4a), mellan kulturkvarteren i norra Slakthusområdet och det planerade evenemangstorget i söder. Markområdet får enligt gällande detaljplan användas för industri. Tillägg till tomträttsavtal för fastigheterna ska tecknas när detaljplanen vinner laga kraft. Markanvisningarna syftar till både att möjliggöra 8 000 kvm BTA kontor med lokaler för centrumändamål på Sandhagen 8 och del av Johanneshov 1:1 och att möjliggöra ca 10 500 kvm nya och befintligt kontorsytor för lokaler för centrumändamål på fastigheten Sandhagen 9. Marken ska fortsätta upplåtas med tomträtt. Befintlig byggnader avses rivas. Tomträttsavgälden för lokaler i bottenvåning för centrumändamål i nyttjandet baseras på ett markvärde om 12 000 kr/kvm BTA för lokaler i bottenvåning och 18 000 kr/kvm BTA för lokaler ovan bottenvåning. Värdetidpunkt 2020-01-01.



[59584–59585, Norrtälje, Frötuna, september 2019]

I september 2019 avyttrades två fastigheter i Norrtälje till Hinderb. Fastighets AB. Säljare var Centrumfastigheter i Norrtälje. Objekten ligger intill ett redan etablerat handelsområde. Planen för de berörda fastigheterna tillåter handel med inriktning sällanköpshandel, bilservice utom bensinstation, lager och partihandel. Högsta tillåtna byggnadshöjd inom fastigheterna är 12 meter. Överenskommen köpeskillning för Roboten 2 uppgick till 7,4 mkr vilket motsvarar ca 930 kr/kvm TA medan köpeskillningen för Roboten 3 uppgick till 10,4 mkr vilket motsvarar ca 1 879 kr/kvm TA. Den stor prisdifferensen tros mest troligt bero på fastigheternas skyltläge samt tomstorleken vilken för

Roboten 2 uppgick till ca 8 000 kvm medan den för Roboten 3 uppgick till 5 500 kvm. Maximal BYA för fastigheterna uppgår till 5 500 kvm vilket medför ett ringa marginalvärde för en större tomt.



Roboten 3 i orange fyllning och Roboten 2 i blå markering

Ortsprisundersökning, restaurang

Efter att ha studerat köp av mark för restaurang bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet.

ID	Fastighetstyp	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
66917	Byggrätt Restaurang	Sigtuna, Sigstuna	Food Folk Sverige AB / Sigstuna Kommun	mar-22	Försäljning av mark för uppförande av snabbmatsrestaurang i trafiknära läge	411	21 314	2 949
65064	Byggrätt Restaurang	Järfälla, Barkarbystaden	Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB / Järfälla kommun	sep-21	DP för restaurang inom bostadskvarter	1	2 000	
59663	Byggrätt Restaurang	Västerås, Bjudhovda	K2A / Västerås stad	jan-21	Markanvisning för lokaler inom bostadsområde. Det finns en vision om att lokalen ska utgöra ett café.	1	1 500	
59940	Byggrätt Restaurang	Järfälla, Barkarby	Sveaviken Bostad AB / Järfälla kommun	jan-21	Detaljplan medger till bostadsbebyggelse som får uppföras i åtta plan ovan mark samt lokaler i bottenplan.	1	3 200	
59944	Byggrätt Restaurang	Järfälla, Barkarby	Ikano bostadsutveckling / Järfälla kommun	jan-21	Detaljplan medger till bostadsbebyggelse som får uppföras i åttan plan ovan mark samt lokaler i bottenplan.	1	3 200	
59286	Byggrätt Restaurang	Södertälje, Mariehäll	Food Folks Sverige AB (McDonald's) / Södertälje kommun	sep-19	DP vann laga kraft 2017 och medger restaurangbyggnad om 600 kvm. Köparens kostnader i samband med ledningsflytt har av säljaren beaktats vid bestämmande av köpskillingen. Justerat för bedömd ledningsflytt med ett totalvärde om 9,5 mkr motsvarar analysvärdet per kvm tomtareal om ca 1 660 kr/kvm TA.	600	13 333	1 396

Övriga noteringar av intresse

[70765, Norrtälje kommun, Norrtälje hamn, dec 2021]

I maj 2021 bjöd Norrtälje kommun in till en markanvisningstävling för kvarter 9 A och 9B längst ut i Norrtälje hamn. Tanken var att skapa hotell med konferens och möjligheter till kulturevenemang, bostäder samt övriga verksamheter som stärker destinationens attraktivitet. AF gruppen och partnern Prevelop valdes ut till projektutvecklare för kvarteren. Det totala priset för marken uppgick till 224 600 624 kronor för en total byggrätt om 21 504 kvm BTA och en markareal om 4 150 kvm TA. Alla byggnader ska till största del byggas i trä vilket bland annat är inspirerat från Norrtälje stads historia. Hotellet planeras bli ett "Spa-hotell" med ca 135 rum med event och festvåningar med utsikt över hamninloppet (ca 5 204 kvm ljus BTA). I bottenplan planeras det för restaurang, caféer, butiker och en vinterträdgård. Antal kvm ljus BTA för övriga lokaler inom kvarteren ska uppgå till ca 4 196 kvm ljus BTA. Bostadskvarteret planeras för ca 123 bostäder (ca 12 104 kvm ljus BTA). Priset för marken för bostäder uppgår till 14 525 kr/kvm ljus BTA, 6 775 kr/kvm ljus BTA för hotell och 3 250 kr/kvm ljus BTA för lokaler och bostadskomplementsbyggnader. Exploatören ska även erlægga gatukostnadsersättning till kommunen för anläggande av gator och annan allmän plats till en summa om 2 239 kr/kvm ljus BTA. Byggnaderna kommer att miljöcertifieras med Miljöbyggnad guld, vilket säkerställer ett gott inomhusklimat, låg energianvändning och ett resurseffektivt byggande. Detaljplanearbetet kan påbörjas när den slutliga tilldelningen i kommunfullmäktige sker den 24 oktober. Målet är byggstart under 2025 och att hotellet kan invigas sommaren 2027. Bostäderna planeras bli klara under 2027/2028. Garage för bostäderna ska tillskapnas i form av garage inom kvarteretsmark.



Generellt

Utöver ovanstående noteringar har uppgifter från Svefas interna databas samt annan känd, men inte offentlig information, beaktats i värdebedömningen.

Noteringarna avser, såvitt känt (och då inte annat anges), LKDP och "byggklar mark" där det inte tillkommer några ytterligare kostnader för köparen (som gatukostnadsersättning eller dylikt). Då specifika villkor i exploaterings-/markanvisningsavtal inte är kända förutsätts att kostnads-/ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör följer den normala (jämför "Allmänna förutsättningar" ovan).

Inom utvecklings-/exploateringsområden sker vanligen en etappvis utveckling av såväl planerad byggnation som erforderlig infrastruktur och offentlig/kommersiell service som kan vara prispåverkande.

Priserna vid markanvisningar-/överlåtelse utgår vanligen från "projekterad/planerad" byggrätt vilket inte nödvändigtvis sammanfaller med den i detaljplanen tillåtna byggrätten.

Vid "privata försäljningar" kan det vara svårt att säkerställa vad som ingår i försäljningarna (t.ex. vad gäller nedlagda investeringar, exploateringsbidrag, vinstdelning, o.d.)

För priser fastställda i markanvisningsavtal gäller att dessa vanligen indexeras.

Resultat

Vad gäller ortsprismaterialet för handel avser några av objekten mer lågexploaterad externhandel och några av objekten avser lokaldelar i bostadskvarter eller motsvarande med en högre exploatering.

I närområdet är det intressant att jämföra med den tidigare markanvisningstävlingen vad gäller de kommersiella delarna. Hotell och lokaler mm anvisades utifrån ett anbuds motsvarande ca 6 775 kr/kvm ljus BTA för hotelldelarna och 3 250 kr/kvm ljus BTA för lokaldelarna (exkl. tillkommande infra om ca 2 240 kr/kvm ljus BTA). Värderingsobjektet är av en annan karaktär men med tydliga möjliga synergieffekter med närliggande hotellverksamhet och med en bedömd förväntad prisbild inom ovanstående prisintervall.

Jämförelse göres utöver ovan med nyligen träffade uppgörelser i Högdalen och Årsta inom Stockholms kommuns ytterstad. Objektet är dock av en annan karaktär än värderingsobjektet vilket försvårar en jämförelse.

Lägesmässigt intressanta stadsdelar är noteringarna i Hammarby Sjöstad, Norra Djurgårdsstaden och Slakthusområdet som bedöms lägesmässigt något bättre för berört ändamål beroende på dess centrala Stockholmslägen. Övriga noteringar för lokaler i bottenvåning i närförorter i Storstockholm bedöms generellt ha sämre förutsättningar än motsvarande för värderingsobjektet. Värderingsobjektet är dock en fristående byggrätt i två plan vilket gör jämförelsen svår även om jämförelsematerialet för bottenvåningslokaler ofta utgör ytmässigt mindre lokaldelar.

En viss begränsning vad gäller uteserveringar, utanläggningar mm. bedöms dock medföra ett visst säsongsberoende med högst möjlighet till hög omsättning under sommarhalvåret. Objektets attraktivitet bedöms vidare i viss mån bero på hur stor tillhörande mark som objektet slutligen kan nyttja för servering och tillhörande anläggningar (där delar förutsätts komma att utgöra allmän platsmark).

Produktionskostnadsmissigt bedöms förutsättningarna att säljaren bekostar anläggning och underhåll av piren medföra att objektet har bättre förutsättningar än för ortsprismaterialet generellt sett kostnadsmissigt vilket bedöms öka betalningsviljan för byggrätten.

Materialet ovan med hänsyn till marknadsutvecklingen bedöms ge stöd för ett bedömt byggrättsvärde för saluhall, restaurang och event inom värderingsobjektet motsvarar **ca 7 000 – 8 000 kr/kvm BTA**. I bedömt värde beaktas att mindre delar ska avse publika lokaler. Bedömd värdenivå förutsätter viss tillhörande yta möjlig för uteservering och utomhusanläggningar eller motsvarande (under skärmtak som illustrerats).

Tomträtt allmänt

Regler kring tomträtter finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomträtt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Den gällande lagstiftningen är huvudsakligen från 1953 och gäller tomträtter upplåtna från 1 januari 1954.

De villkor som gäller för tomträtten framgår av det tomträttsavtal som är tecknat mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

Tomträttsavtal enligt nuvarande lagstiftning

Tomträttsupplåtelser upplåtna efter den 1 jan 1954 är i princip evig. Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid, en s.k. avgäldsperiod. En avgäldsperiod är oftast tio år men det förekommer också upplåtelser med 20-åriga avgäldsperioder.

Tomträttsavgäld

En tomträttsavgäld fastställs genom att ett bedömt markvärde multipliceras med en avgäldsränta vid regleringstidpunkten.

Markvärde

När tomträttsavgäld skall fastställas säger jordabalkens 13 kapitel att "rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse".

Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid regleringstidpunkten. Markvärdet bedöms utifrån tillåten användning enligt gällande plan och tomträttsavtal.

Markvärdet bestäms normalt med utgångspunkt från ett s.k. avgäldsunderlag. Detta bestäms bl. a. med ledning av köp av jämförbar mark. Vid framtagandet av jämförelsematerial för avgäldsunderlag är tillvägagångssättet liknande den direkta ortsprismetoden vid ordinära värderingar.

Avgäldsränta

Avgäldsräntan vid reglering och 10-årig period är numera 3,0 % enligt Mark- och miljööverdomstolens dom 2017-12-22 angående Stockholm Spektern 13 (mål nr F9187-16). Domen vann laga kraft 2018-05-07, då HD beslutade att inte meddela Stockholms kommun något prövningstillstånd.

Nyupplåtelse av tomträtt

Vid nyupplåtelse bestäms markvärdet normalt utifrån en direktförhandling eller markanvisningstävling med blivande tomträttshavaren i likhet med förfarandet vid försäljning av mark.

Kommersiella fastigheter

Vid nyupplåtelse av tomträtt råder fri avtalsrätt och är varken markvärde eller avgäldsränta prövade av domstol. Utifrån ovan bedöms en avgäldsränta i enlighet med nuvarande regleringsavgäld 3,0 % lämplig att applicera på bedömt markvärde.

Bedömd årlig avgäld

Med ett bedömt markvärde om ca 7 500 kr/kvm ljus BTA och en applicerad avgäldsränta om 3,0 % ges en årlig avgäld vid första upplåtelseperioden om ca 225 kr/kvm BTA och år. Vid en total tillåten byggrätt om 976 kvm ljus BTA ges en total avgäld om avrundat 219 000 kr/år.

6. Slutsats

Resultat

Ortsprismetod markvärde ca 7 000 – 8 000 kr/kvm ljus BTA

Tomträttsavgäld per år 210 – 240 kr/kvm ljus BTA och år

Marknadsmässig tomträttsavgäld

Marknadsmässig tomträttsavgäld för värderingsobjektet vid en första avgäldsperiod bedöms vid värdetidpunkten till:

225 kr/kvm ljus BTA och år

Tvåhundraåtjugofem kronor per kr/kvm ljus BTA och år

Nyckeltal:

Vid en total tomträttsupplåtelse om 976 kvm BTA ges en total avgäld om avrundad **219 000 kr per år**.

Stockholm 2022-04-10



Jimmie Nordensky
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad värderare, MRICS



David Fäldt Uppgard
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad värderare

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Foton |
| Bilaga | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga | Allmänna villkor för värdeutlåtande |





FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NORRTÄLJE TÄLJE 5:1 Nyckel: 010048359 UUID: 909a6a41-0bc8-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Frötuna	2022-12-29	2022-12-29 13:33	2023-04-06

PÅGÅENDE ÄRENDEN		
Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2023-03-07	230273

ADRESS
Adress Hamnvägen 2 761 34 Norrtälje Distrikt: Norrtälje Nr: 215142

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6630238.5	709252.3
Andel i oregistrerad samfällighet.		
2 Fiskeområde	6629455.1	709437.9

AVSKILD MARK
Beteckning NORRTÄLJE FARTYGET 1

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt			
Anmärkning: EJ AREALREDOVISAT VATTENOMRÅDE(AKT 01-NOÄ-221),(AKT 0188-12/28). AREALUPPGIFT SAKNAS			

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0217 NORRTÄLJE KOMMUN BOX 800 761 28 NORRTÄLJE Köp: 1951-06-28 Andel: 1/1 Ingen köpeskillning redovisad. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 74/638, ID-nummer kompletterat Akt: 82/25435	1/1	1958-11-05	58/993

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller in-teckning.

AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: Dagvattenledning, Dagvattenbrunn	2022-12-14	D-2022-00507402:1

RÄTTIGHETER					
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig	Åndamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VATTEN		Last	Ledningsrätt	2014-08-13 Senast ändrad: 2021-08-12	0188-14/29.1
TELE		Last	Ledningsrätt	1997-08-15 Senast ändrad: 2022-03-07	0188-97/115.1
TELE		Last	Ledningsrätt	1997-12-01 Senast ändrad: 2016-06-30	0188-97/138.1
Anmärkning: SJÖKABEL					
STARKSTRÖM		Last	Ledningsrätt	1980-05-29 Senast ändrad: 2006-11-16	01-NOÄ-421.1
se beskrivning		Last	Avtalsservitut	2022-12-14	D202200507402:1.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Stadsplan: STADSPAN FÖR NORRTÄLJE STAD	1914-08-24 Senast ajoufföring: 2021-05-28	0188-B5
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: BRYGGÅRDEN	1995-11-07 Laga kraft: 1995-12-13 Genomf. start: 1995-12-14 Genomf. slut: 2000-12-13	0188-P95/1107
Stadsplan: DEL AV HAMNOMRÅDET	1972-06-30 Senast ajoufföring: 2020-05-26	0188-B131
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Delområde för andra anm.: LST 1970-06-04		
Stadsplan: KV FALKEN PHAETON PHOEBUS M FL	1929-01-25	0188-B11

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2022-07-27	
Stadsplan: BORGMÄSTARHOLMEN MM	1967-02-02	0188-B99
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 1986-06-11	
Stadsplan: KV MINERVA, FAKTORIET M.FL.	1979-05-09	01-NOÅ-406
	Genomf. slut: 1992-06-30	0188 01-165
	Senast ajourföring: 2020-10-01	
Stadsplan: KV.JUSTITIA	1982-08-06	0188-P82/0806
	Genomf. slut: 1992-06-30	0188 01-177
	Senast ajourföring: 1991-02-01	
Stadsplan: DEL AV HAMNOMRÅDET	1974-01-28	01-NOÅ-259
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2022-02-28	0188 01-141
Stadsplan: KV BÄTSMAN M.FL	1973-02-28	01-NOÅ-256
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2015-03-10	0188 01-139
Detaljplan: DETALJPLAN FÖR LOMMARSTRANDEN - ETAPP 1, DEL AV FASTIGHETEN TÄLJE 4:62 MED FLERA	2020-12-14	0188-P2021/4
	Laga kraft: 2021-01-21	0188 01-322
	Genomf. start: 2021-01-21	
	Genomf. slut: 2026-01-20	
	Registrerad: 2021-02-15	
	Senast ajourföring: 2021-08-12	
Detaljplan: FÖR DEL AV FASTIGHETEN TÄLJE 3:1 MED FLERA, NORRTÄLJE HAMN-SKELETTPLAN	2014-04-14	0188-P15/3
	Laga kraft: 2015-01-13	0188 01-305
	Genomf. start: 2015-01-14	
	Genomf. slut: 2030-01-13	
	Registrerad: 2015-03-10	
	Senast ajourföring: 2022-02-28	
Detaljplan: DETALJPLAN FÖR GALÄREN, FASTIGHETERNA TÄLJE 3:256 OCH 5:1, I NORRTÄLJE STAD	2021-02-22	0188-P2021/7
	Laga kraft: 2021-03-25	0188 01-323
	Genomf. start: 2021-03-25	
	Genomf. slut: 2036-03-24	
	Registrerad: 2021-03-26	
Detaljplan: BJÖRNÖ ETAPP 1, DEL AV ÖSTHAMRA 1:15 M FL	2010-03-25	0188-P10/11
	Laga kraft: 2010-03-25	0188 23-74
	Genomf. start: 2010-03-26	
	Genomf. slut: 2025-03-25	
	Registrerad: 2010-06-01	
	Senast ajourföring: 2022-01-19	
Stadsplan: ÄNDRING I STADSPLANEN FÖR NORRTÄLJE	1913-07-18	0188-B6
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2012-04-19	
Stadsplan: GROSSGÅRDET MM	1949-12-09	0188-B35
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2022-10-15	
Delområde för andra anm.: KOMMUNENS AKTR:01-242		
Detaljplan: FAKTORIET	1990-05-28	0188-P90/0528/1
	Genomf. start: 1990-06-26	0188 01-212
	Genomf. slut: 2000-06-25	
	Senast ajourföring: 1991-03-18	
Tomtindelning: FAKTORIET	1929-01-25	0188-C98
Stadsplan: ÖSTRA HAMNOMRÅDET	1972-08-08	01-NOÅ-204
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2014-04-16	0188 01-132
Detaljplan: VÄG 76, VÄSTRA VÄGEN I NORRTÄLJE STAD	2009-05-28	0188-P09/22
	Laga kraft: 2009-05-28	0188 01-272
	Genomf. start: 2009-05-29	
	Genomf. slut: 2024-05-28	
	Registrerad: 2009-10-13	
	Senast ajourföring: 2022-01-12	
Delområde för andra anm.: FÖR SÖDRA DELEN(KARTBLAD 1)SE AKT 0188-P07/1105		
Stadsplan: KV PEGASUS	1984-03-19	0188-P84/0319
	Genomf. slut: 1992-06-30	0188 01-180
	Senast ajourföring: 2021-05-12	
Detaljplan: DETALJPLAN FÖR KVARTERET FARTYGET, DEL AV FASTIGHETEN TÄLJE 3:1 MED FLERA	2021-05-03	0188-P2021/10
	Laga kraft: 2021-05-28	0188 01-324
	Genomf. start: 2021-05-28	
	Genomf. slut: 2031-05-27	
	Registrerad: 2021-06-02	
	Senast ajourföring: 2022-06-30	
Stadsplan: KV MERKURIUS, KV TYPHON M.FL.	1974-11-19	01-NOÅ-278
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 1991-02-01	0188 01-145
Detaljplan: FÖR FASTIGHETEN UTTERN 1 OCH DEL AV TÄLJE 4:62 I NORRTÄLJE STAD	2014-06-16	0188-P14/17
	Laga kraft: 2014-07-18	0188 01-304
	Genomf. start: 2014-07-19	
	Genomf. slut: 2019-07-18	
	Registrerad: 2014-09-05	
	Senast ajourföring: 2020-10-01	
Stadsplan: INRE DELEN AV KVISTHAMRAVIKEN	1980-02-13	01-NOÅ-422
	Genomf. slut: 1992-06-30	0188 01-171
	Senast ajourföring: 2019-05-21	
Detaljplan: NORRTÄLJE SJUKHUS	1993-12-14	0188-P93/1214
	Laga kraft: 1994-01-03	0188 01-240
	Genomf. start: 1994-01-04	

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

	Genomf. slut: 2009-01-03 Senast ajourföring: 2009-10-13	
Stadsplan: KV VASSBOTTEN, VINKELN M.FL.	1977-07-26	01-NOÅ-367 0188 01-157
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT	Senast ajourföring: 2021-02-15	
Övriga bestämmelser	Datum	Akt
Vägplan: OMLÄGGNING AV VÄG 76 DELEN FÖRBI NORRTÄLJE(ETAPP 2)	2012-01-17	0188-P12/5 01VV TRV 2010/107999A
	Laga kraft: 2012-02-25	
	Giltig till: 2017-12-31	
	Registrerad: 2012-03-20	
Delområde för andra anm.: ETAPP 1 SE AKT 0188-P09/35		
Fornlämningar	Datum	Akt
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2016:8190

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet			Taxeringsår
SPECIALENHET, KOMMUNIKATIONSBYGGNAD (829) 265133-2			2019
Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxvärde			Areal
			0 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
212000-0217	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Primärkommuner, borgerliga
NORRTÄLJE KOMMUN BOX 800 761 28 NORRTÄLJE			

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	1958-06-05	0188-A284
fastighetsreglering	1973-02-23	01-NOÅ-221
fastighetsreglering	1983-10-27	0188-83/210
ledningsrättsåtgärd	1992-09-17	0188-92/161
ledningsrättsåtgärd	1997-08-15	0188-97/115
ledningsrättsåtgärd	1997-12-01	0188-97/138
fastighetsbestämning	2006-03-01	0188-05/255
fastighetsreglering	2012-04-25	0188-12/28
ledningsrättsåtgärd	2014-08-13	0188-14/29
ledningsrättsåtgärd	2016-05-20	0188-14/29
fastighetsreglering	2017-05-19	0188-16/207

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-NORRTÄLJE STG 72	1979-10-01	01-BJÖ-836

URSPRUNG

NORRTÄLJE TÄLJE 2:6



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.1 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

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

