

Värdeutlåtande

Fastigheten Göteborg Krokslätt 150:15, del av

The logo for SVEFA, consisting of the word "SVEFA" in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a white, irregular quadrilateral frame that is slightly tilted.

SVEFA

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

Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning	2
2. Värderingsobjekt	4
3. Marknadsanalys	7
4. Värderingsmetodik	10
5. Värdering	10
6. Slutsatser	14

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av byggrätter avseende centrumändamål inom del av fastigheten Göteborg Krokslätt 150:15.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Liseberg AB, genom Erik Mölne.

Syfte och bakgrund

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid eventuell försäljning till Göteborg Energi.

Liseberg avser sälja en del av Krokslätt 150:15 (sydöstra hörnet av fastigheten) till Göteborg Energi som avser uppföra en fjärrkylanläggning inom det berörda området. Exakt storlek och lokalisering av området är ännu inte bestämt varför värdet i denna bedömning anges i kr/kvm ljus BTA.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2021-05-10.

Allmänna villkor

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

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

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

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

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

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument).

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

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

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

Upplysningar

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

Svefa har tidigare värderat värderingsobjektet med värdetidpunkt 2017-06-29 på uppdrag av Liseberg AB. Vidare har Svefa genomfört flera uppdateringar/PM avseende objektet efter den ursprungliga värdebedömningen, senast 2019-02-18.

Grundförutsättningar i värdeutlåtandet

Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark förutsätts (gäller även då privata markägare initierar utveckling av nya byggrätter som föranleder utbyggnad av allmän platsmark).

Exploatören-/erna förutsätts bekosta projektering och uppförande av bebyggelse samt markplanering inom kvartersmark.

Det bedömda värdet förutsätter att kostnader för gator/vägar och dylikt på allmän platsmark ingår, det vill säga att de inte kommer att belasta köparen-/arna av marken. Anslutningsavgifter för VA ingår däremot inte i det bedömda värdet.

Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör-/er förutsätts regleras i exploaterings-/markanvisningsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.

Särskilda förutsättningar

Utöver de ovan och de allmänna villkoren gäller följande särskilda förutsättningar:

- I värderingen förutsätts även att det inte finns belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.
- I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).
- Värdebedömning utgår från centrumändamål.

Syn och värderingsunderlag

Syn av värderingsobjektet utfördes 2021-05-05 av Tobias Cederlund på Svefa.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Illustrationer/volymstudier tilltänkt ny bebyggelse
- Uppdragsgivaren har lämnat uppgifter avseende bedömd exploatering, aktuell plansituation och dylikt som anses vara relevant för värderingen.
- Uppgifter avseende eventuella kostnader utanför kvartersmark, rivnings- och/eller saneringskostnader, extraordinära grundläggingskostnader och dylikt har ej erhållits och således beaktats/ej beaktats i denna värdebedömning.

Följande uppgifter har inhämtats som värderingsunderlag:

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Utdrag ur taxeringsregistret
- Detaljplanehandlingar
- Kartor och officiellt tillgängliga gatubilder
- Uppgifter ur Svefas egna samt externa fastighets- och hyresmarknadsdatabaser

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

2. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms byggrätter avseende centrumändamål.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är AB Liseberg Skår 40:17.

Läge och omgivning

Värderingsobjektet är beläget vid Mölndalsvägen/Vörtgatan i stadsdelen Johanneberg i Göteborg. I kartbilden nedan illustreras värderingsobjektets ungefärliga läge.



Källa: Google

Omgivningen utgörs huvudsakligen av stadsbebyggelse, verksamheter, Liseberg och det kommande hotellet och vattenparken som ska byggas i direkt anslutning till värderingsobjektet. Service finns närmast i närområdet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och spårvagn. Större trafikleder finns på nära avstånd.

Beskrivning av marken

Värderingsobjektet utgörs vid värdetidpunkten av ett cirka 200 kvadratmeter asfalterat område med parkeringsplatser. Objektets exakta omfattning och läge har inte erhållits.

Markområdet är flackt och grundläggningsförutsättningarna förutsätts vara normala för området. Undergrunden bedöms utgöras av postglacial lera.

Miljö

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts riskklass 2, stor risk. Risken härleds till tidigare krombaserat garveri.

Värdebedömning bortser, enligt de särskilda förutsättningarna ovan, från kostnader för att åtgärda en eventuell miljöbelastning.

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

Rättsliga förhållanden

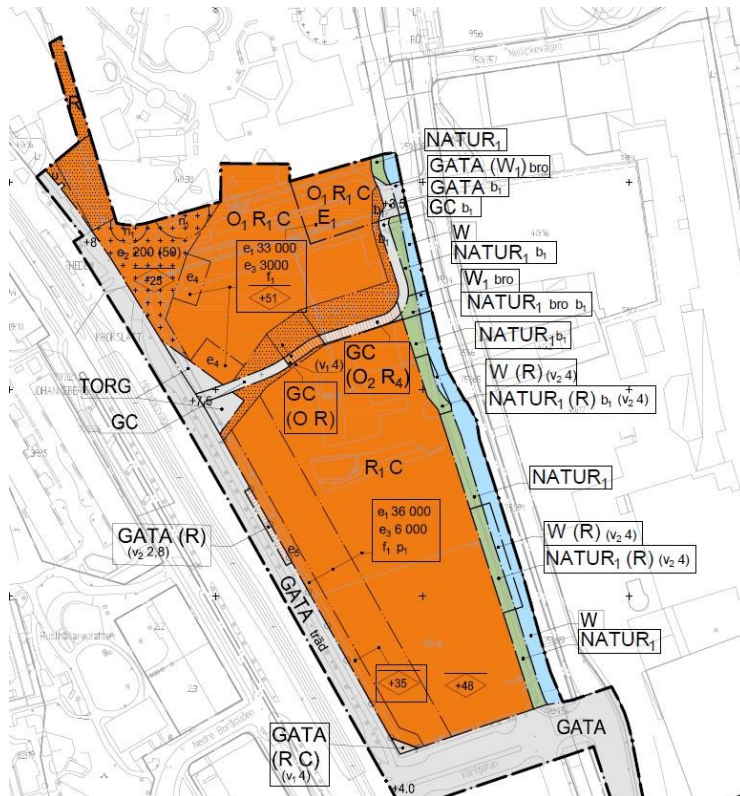
I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden

- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållanden/planerad bebyggelse

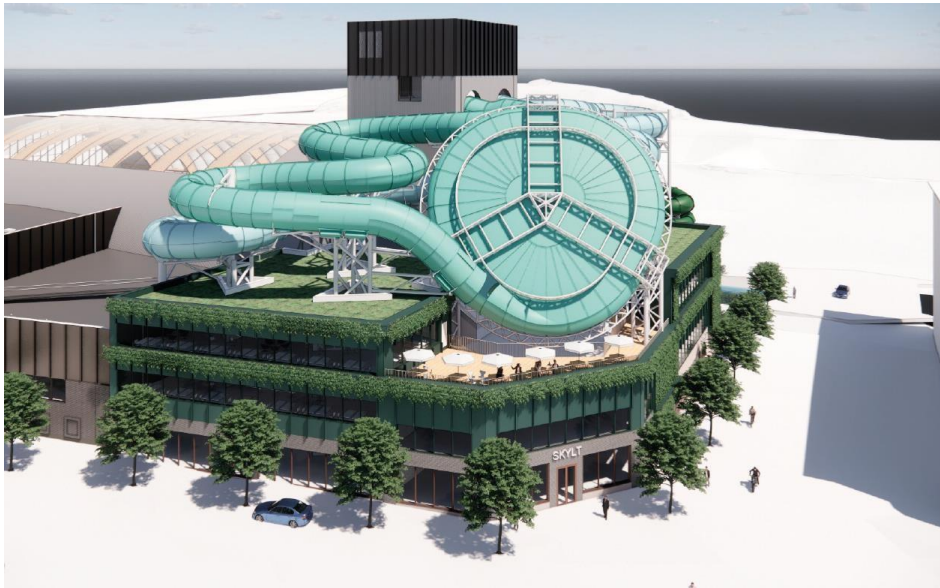
Nedan redovisas den gällande detaljplanen för värderingsobjektet. Värderingsobjektet är lokaliserat i den södra delen av det orangea området.



Detaljplanen tillåter här centrumändamål i en högsta byggnadshöjd om cirka 31 – 34 meter. Värt att notera är att den högsta tillåtna BTA medger en volym som motsvarar två plan om byggnaden skulle täcka hela den bebyggbara ytan. Exploateringsgraden för södra kvarteret där värderingsobjektet är lokaliserat uppgår i genomsnitt till 2,12.

Totalt för området illustrerat i detaljplanekartan ovan uppgår inom kvarterets norra del byggrätten till 33 000 kvm BTA (varav centrum högst 3 000 kvm och av detta får i sin tur högst 500 kvm BTA vara dagligvaruhandel). Inom kvarterets södra del uppgår byggrätten till 36 000 kvm BTA (varav centrum högst 6 000 kvm och av detta får i sin tur högst 500 kvm BTA vara dagligvaruhandel).

Nedan illustreras den tänkta bebyggelsen inom den södra delen av planområdet.



3. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Efter coronapandemins utbrott i Q1 2020 noterades – trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser och relativt begränsade restriktioner i samhället – en historisk nedgång av BNP med hela 7,6% under Q2. I Q3 noterades en stark positiv rekyll då BNP ökade med 6,4%, till stor del på grund av ökad konsumtion och export hjälpt av en tydlig nedgång av covid-19 under sommaren. Den ekonomiska återhämtningen kom emellertid av sig under Q4 då BNP minskade med 0,2% som ett resultat av den tydligt ökande smittspridningen.

En nedgång med "bara" 0,2% i Q4 indikerar att svensk ekonomi varit relativt motståndskraftig mot pandemins andra våg, och de underliggande förutsättningarna för återhämtning är goda. Nedgången i ekonomin är i huvudsak ett resultat av de restriktioner som införts p.g.a. coronapandemin. Den underliggande efterfrågan – och det ekonomiska utrymmet för konsumtion/investeringar – är god, vilket talar för en relativt stark tillväxt under sommaren/hösten 2021. I Q1 2021 noterades en fortsatt ökning av BNP, +1,1% jämfört med Q4. Konjunkturinstitutets senaste prognos (mars-21) ligger på 3,6% för 2021 respektive 3,4% för 2022.

Återhämtningen vilar dock på osäker grund och är till stor del beroende av fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser (möjliggjorda av fundamentalt goda offentliga finanser) samt mass-vaccination. Den svaga ekonomin väntas bestå till 2023/2024 och de långsiktiga effekterna av coronapandemin på ekonomi/näringsliv/arbetsmarknad är svåranalyserade.

Riksbanken för en fortsatt expansiv penningpolitik för att mildra effekterna av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har inte genomförts (senast i april-21 lämnades den oförändrad på 0%) men vid behov finns utrymme för en mer expansiv penningpolitik. Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan inte ske förrän tidigast 2024 (då även inflationen väntas stabiliseras kring 2%).

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

en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken framöver (och detta utan coronavirusets påverkan på investeringsbehovet).

Redan innan vi gick in i nuvarande lågkonjunktur prognostiserades för en svag utveckling på arbetsmarknaden. De omfattande statliga stödåtgärderna har till viss del dämpat den negativa utvecklingen på arbetsmarknaden, men trots detta väntas arbetslösheten stiga till ca 9% under 2021 och den svaga arbetsmarknaden väntas kvarstå under relativt lång tid. Särskilt utsikterna för långtidsarbetslösa och nytillkomna till arbetsmarknaden har försämrats då efterfrågan inom branscher med viktiga ingångsjobb tydligt minskat (som exempelvis handel och hotell/restaurang).

Coronapandemin har påskyndat strukturomvandlingen av svenskt näringsliv. Automatisering och digitalisering väntas medför en minskning med motsvarande drygt 1 000 000 arbetstillfällen fram till 2030. Samtidigt medför strukturomvandlingen – i kombination med den demografiska utvecklingen och utvecklingen av samhället i stort – att 1 300 000 arbetstillfällen tillskapas.

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

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostads-/sammanslagningar och kvalitativa kommersiella fastigheter. Investeringsmarknaden tog en corona-relaterad "paus" under våren 2020, men bedöms nu i praktiken till fullo ha återhämtat sig.

Ett fortsatt stort inflöde av kapital till fastighetsmarknaden, attraktiva finansieringsvillkor och brist på investeringsalternativ medförde att transaktionsvolymen för 2020 uppgick till ca 194 mdkr (avser direkta fastighetsinvesteringar >10 mkr). Aktiviteten i Q4 var särskilt anmärkningsvärd med ca 82 mdkr (och drygt 49,5 mdkr i december). Något oväntat överträffade transaktionsvolymen för 2020 t.o.m. 2019 (ca 190 mdkr).

Under Q1 uppgick transaktionsvolymen till ca 39,3 mdkr (ca 37,0 mdkr i Q1 2020) vilket talar för ytterligare ett starkt år på investeringsmarknaden.

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

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar med ett starkt investeringsintresse och fortsatt sjunkande direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/sammanslagningar i synnerhet). De objekt som särskilt utmärker sig och där vi noterat en kraftig press på direktavkastningskraven under inledningen av 2021 är samhällsfastigheter inrymmande moderna utbildningslokaler uthyrda på långa avtal samt nyproducerade bostadshyresrätter.

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör fortsatt intressanta investeringar (särskilt med hyresgäst från offentlig sektor). Det finns emellertid viss osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling vilket "spiller över" på investeringsmarknaden och där vi noterar en klar nedgång i transaktionsvolymen under det senaste året (digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal; trender som påskyndats av coronapandemin och som väntas medföra minskad lokalefterfrågan).

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

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

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

Förutsättningarna på kreditmarknaden är goda, särskilt för institutionellt kapital och aktörer med långsiktigt fokus (tillgång till kapital och det låga ränteläget är fortsatt den drivande på investeringsmarknaden). Investeringar i bostads- och samhällsfastigheter ses som särskilt attraktiva då fastighetskrediter med låg risk ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro.

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

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Hyresmarknaden för lokaler har i Göteborg, fram till Coronapandemins start, varit stark under ett antal år, med en mycket stark hyresutveckling och historisk låga vakanser, bortsett från butiker, under de senaste åren. Det som främst efterfrågas är flexibla och yteffektiva lokaler med god teknisk standard (moderna lokaler) belägna i kommunikationsnära lägen. Den coronarelaterade lågkonjunkturen förväntas dock återspeglas i den kommersiella fastighetsmarknaden även efter pandemin. Under 2020 och början av 2021 har vi noterat en mer avvaktande hyresmarknad. Hyresnivåerna har än så länge varit relativt stabila, men prognosen på ett års sikt indikerar något sjunkande – eller åtminstone stillastående hyror – samt förväntan om stigande vakanser.

Detaljplanen bedöms, om man fördelar byggrätten lika över hela planområdet, tillåta centrumändamål i två plan inom värderingsobjektet. Dvs. handel, hotell, restaurang, konferens, kontor etc.

Värderingsobjektet är lokaliserat i centrala Göteborg och bedöms efter färdigställande av den planerade vattenparken, Volvos etablering av museum, utbyggnaden runt Korsvägen med Västlänken, Gothia Towers nya torn, Universums tillbyggnad och andra nya etableringar i närområdet ha ett gott läge för centrumverksamhet. Detta då det kan förväntas en relativt stor genomströmning av människor i området vilket leder till att läget blir attraktivt för både butiker och restauranger. Vidare bedöms de nya etableringarna och förbättrade kommunikationerna öka intresset även för kontor i närområdet.

Värderingsobjektets läge bedöms därmed medföra att intresset av att driva verksamheter, särskilt restaurang eller en mindre butik är mycket stort. Även intresset för kontor bedöms som relativt högt.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara en lokal eller regional aktör.

Exploateringsförhållanden inom värderingsobjektet

Värderingsobjektet förutsätts ha de plan- och marknadsmässiga förutsättningarna för att kunna påbörjas omedelbart. Markens lämplighet för exploatering förutsätts vara normal.

Värderingen baseras på att kommunen är huvudman för allmän platsmark, att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gator inom planområdet samt för iordningställande av eventuell natur- och parkmark och dess framtida skötsel. Vidare förutsätts att kommunen är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och ansvarar för iordningställande av VA-nätet fram till fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar.

Exploatören förutsätts bekosta projektering och uppförande av bebyggelse samt markplanering på kvartersmark. Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark förutsätts. Fördelningen av övriga kostnader mellan kommun och exploatör förutsätts regleras i exploateringsavtal och beaktas ej i värdebedömningen.

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har ingen hänsyn tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde

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

Metodtillämpning

Marknadsvärdebedömningen av denna typ av objekt sker vanligen genom en direkt ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt. Som komplement används ofta en indirekt ortsprismetod (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 i normalfallet störst vikt vid den direkta ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftade med större osäkerheter och i huvudsak får ses som en kontrollmetod.

5. Värdering

Värdering enligt direkt ortsprismetod

I värdebedömningen tas hänsyn till värderingsobjektets specifika egenskaper såsom läge, storlek, exploateringsgrad, planförutsättningar, eventuella kvarvarande exploateringskostnader och särskilda planförutsättningar i förhållande till ortsprismaterialet såväl som en bedömd prisuppgång (eller nedgång) av detsamma sedan respektive objekts köpetidpunkt.

En ortsprisundersökning avseende transaktioner av byggrätter för olika typer av centrumändamål i Göteborg och Mölndal sedan 2015 har genomförts. Resultatet presenteras i tabellen nedan.

Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)
Göteborg Gamlestaden	Platzer Göteborgs Kommun	december-20	Tillskottsmark för kontor/centrum i anslutning till Platzer befintliga fastighet. Priset baserades på en nivå om 3 500 kr/kvm BTA.	1	3 500
Göteborg Fixfabriken	Magnolia Göteborgs kommun	september20	Bottenplanslokaler inom kvarter 6 i fixfabriken. Totalt 250 kvadratmeter ljus BTA.	250	2 000
Göteborg Fixfabriken	Magnolia Göteborgs kommun	september20	Bottenplanslokaler inom kvarter 6 i fixfabriken. Totalt 267 kvadratmeter ljus BTA.	267	2 000

Göteborg Masthuggskajen	Flera aktörer Göteborgs kommun	2019	Under mitten av 2019 skrevs överlåtelseavtal för flera kvarter inom Masthuggskajen/Järnvägen. Priset baserades på värdebedömningar framtagna av tre externa parter genomförda under 2017. Därtill fick köparen en rabatt om 10% på köpeskillingen.	100 000	4 590 – 6 075
Göteborg Medicinareberget	Göteborgs Stad	april-19	Cirka 45 000 kvm BTA Life-Science	1	4 500
Möndal Möndals Bro	NCC Möndals Stad	februari-19	DP för kontor hotell inklusive exploateringsbidrag ca 500 kr/kvm BTA.	1	2 655
Möndal Möndals Bro	NCC Möndals Stad	februari-19	DP för handel, priset avser livsmedel inklusive cirka 500 kr/kvm BTA i exploateringsbidrag.	1	2 300
Möndal Möndals Bro	NCC Möndals Stad	februari-19	DP för handel, priset avser handel, ej livsmedel inklusive cirka 500 kr/kvm BTA i exploateringsbidrag.	1	3 063
Göteborg Kviberg	Dvlpmnthus Kviberg 1 AB JM och Skanska	november-18	Byggrätt med ändamål handel och centrumändamål och med livsmedel tillåtet.	1 940	2 835
Möndal Jolenområdet	Anders Hedin Invest AB Möndals Stad	oktober-18	DP med en byggrätt på 14 000 kvm BTA. Nytt huvudkontor för Hedin Bil.	14 000	2 494
Göteborg Sannegården	AF Projektutveckling AB Norra Älvstranden Utvecklings AB	mars-18	Aktieöverlåtelseavtal avseende byggrätter för centrum/kontor vid Celsiusgatan. Preliminärt bedöms byggrätten till cirka 580 kvm BTA. Prissättningen anges till 3 000 kr/kvm BTA plus åtagande enligt exploateringsavtal avseende finansiering av utbyggnad av gator och övrig allmän plats.	1	3 000
Göteborg Järnbrott	Riksbyggen Göteborgs Stad	februari-18	Lokaler i flerbostadshus.	324	1 000
Göteborg Järnbrott	Ikano Bostad Göteborgs Stad	februari-18	Lokaler i flerbostadshus. Priset anges för den eventualitet att lokaler uppförs.	1	1 000
Göteborg Lindholmen	Geely Norra Älvstranden Utveckling AB	december-17	Köpet avser mark för etablering av ett innovationscenter för fordonstillverkaren Geely. Detaljplanearbete pågår och köparen bär kostnader för planläggningen. Den förväntade byggrättsvolymen uppgår till cirka 103 500 kvadratmeter BTA plus källare fördelat på 55 000 BTA kontor, 16 000 BTA designcenter, 11 000 BTA hotell, 1 500 BTA showroom, 20 000 BTA expansionsyta. Därutöver 25 000 BTA källare med garage och teknikutrymmen. Enligt uppgift uppgår priset för kontorsbyggrätterna till cirka 6 000–7 000 kr/kvm BTA.	103 500	6 000 – 7 000
Göteborg Södra Änggården	Platzer	september17	Byggrätter för bottenlokaler för handel	1	2 500
Göteborg Södra Änggården	Bonava, Peab Bostad, Magnus Månsson Fastigheter och Hökerum Bygg Platzer	juli-17	Lokaler/handel i bottenplan av flerbostadshus. Avtalen varierar huvudsakligen mellan 2 000 - 3 000 kronor per kvadratmeter BTA beroende på läge och karaktär (ej exakt 2 500 kr/kvm BTA i genomsnitt). Avtalen är villkorade av att detaljplan vinner laga kraft och tillträde väntas ske vid årsskiftet 2018/2019. Månsson Fastigheter planerar hyresrätter, medan Bonava, Peab och Hökerum planerar bostadsrätter.	10 000	2 500
Göteborg Kobbegården	FEM Fastigheter Östanbäcken AB Skanska Fastigheter Göteborg AB	mars-17	Äldre handelsbyggrätt om 350 kvm BTA.	350	5 429
Göteborg Tuve	Svenska Islam Stift Göteborgs stad	december-16	Detaljplanen medger byggrätt för samlingslokaler och handel med en högsta byggnadsarea om 1200 kvm för huvudbyggnad, högst 200 kvm får utgöras av handel. Här ska en moské idag byggas	1 200	1 167

Gällande detaljplan tillåter byggnation av en					
Göteborg Örgryte Bö	RMV Fastighet 35:11 AB Göteborgs Stad	oktober-16	kontorsbyggnad om 650 kvm BTA. Fastigheten ligger strax öster om E6 i ett område med främst större villor. DP för tillbyggnad av foajé för Biograf Göta på	650	3 308
Göteborg Götaplatsen	Wallenstam Göteborgs Stad	mars-16	nuvarande trottoar. Förutom köpeskillingen betalar Wallenstam cirka 900 000 kronor för ombyggnad av trottoar.	135	6 000
Göteborg Gamlestan	Kommunalt bolag (okänt) Göteborgs stad	februari-16	Bottenplanslokaler i flerbostadshus	1	2 000
Göteborg Carlandersplatsen	Wallenstam Göteborgs Stad	september- 15	Bottenplanslokaler i markanvisat område	1	1 500
Göteborg Lindholmen	Husvärden AB Älvstranden Utveckling AB	april-15	Färdig detaljplan i utvecklat område för 4 500 kvadratmeter ljus BTA avseende kontor.med byggrätt	4 500	5 750
Göteborg Odinsplatsen	KAB Fastigheter Göteborgs Stad	februari-15	Friköpt av tomträtt	1	3 000

Köpen har genomförts till priser mellan cirka 1 000 och 7 000 kr/kvm BTA med ett genomsnitt om cirka 3 200 kr/kvm BTA. Inget av köpen ovan är direkt jämförbart med värderingsobjektet.

Flera av noteringarna rör intvingade bottenplanslokaler i bostadshus. Dessa ligger sällan i ett kommersiellt läge och ses ofta av bostadsutvecklarna som ett nödvändigt ont i samband med förvärv av bostadsbyggrätten. Byggrätter avseende centrumändamål inom värderingsobjektet bedöms klart överstiga nivån för den här typen av noteringar.

I materialet finns flertalet noteringar av klassiska kontorbyggrätter i starka lägen. Värderingsobjektets värde bedöms understiga dessa när hänsyn för värdeutveckling beaktas. Det finns även flera noteringar för kontor/handel i industri-/externhandelsområden. Dessa bedöms samtliga ha ett sämre läge än värderingsobjektet.

Vidare kan det konstateras att värderingsobjektets läge bedöms som bättre än för den senaste noteringen, där Platzer förvärvade tillskottsmark för centrumändamål vid Gamlestadens fabriker, i tabellen ovan. Även noteringen i Örgryte Bö bedöms ha ett sämre läge än värderingsobjektet.

Även om noteringarna vid Masthuggkajen/Järnvågen har ett bättre läge avseende centrumändamål och särskilt kontor än värderingsobjektet bedöms det vara intressant att analysera prissättningen i dessa transaktioner. Älvstranden Utveckling ingick under 2019 överlåtelse/genomförandeavtal med konsortiedeltagarna för området gällande byggrätter för kontor- / centrumändamål. Den totala byggrättsvolymen uppgår till omkring 100 000 kvadratmeter BTA. I projektet ingår flera kvarter och prisnivån för kontor har fastställts till en nivå som varierar inom intervallet 4 590 – 6 075 kr/kvm BTA. Priset sattes genom ett medelvärde av tre externa marknadsvärdebedömningar, därefter lämnades en rabatt om 10%. Så den faktiska nivån varierar mellan **cirka 5 000 – 6 700 kr/kvm BTA**. Läget klassas idag som ett B-läge men bedöms efter färdigställd byggnation komma att utgöra ett A-läge för kontor. Nedan presenteras varje kvarter översiktligt:

Kvarter A3 (Elof Hansson): **6 075 kr/kvm BTA** ovan mark samt 1 500 kr/kvm BTA för bottenvåning. Byggrätten uppgår till 11 300 kvadratmeter BTA.

Kvarter A4 (Elof Hansson, "Global Businessgate"): **4 650 kr/kvm BTA** ovan mark. Byggrätt för 25 våningar och en volym om cirka 28 700 kvadratmeter BTA ovan mark.

Kvarter B1 (Stena): **4 875 kr/kvm BTA** ovan mark.

Kvarter D1, D3 och D4 (NCC, "Våguset och Brick Studios"): **4 728 kr/kvm BTA** ovan mark.

Vidare har Svefa mer information om prissättningen för särskilt NCC:s köp. Köpeskillingen baserades på medelvärdet av tre värderingar som är genomförda med en värdetidpunkt i slutet av 2018. I två av de tre värdebedömningarna som ligger till grund för NCC:s förvärv bedömdes värdet till cirka 6 500 kr/kvm BTA och

i den tredje till cirka 2 000 kr/kvm BTA. Värdebedömningen om 2 000 kr/kvm BTA bedöms, enligt Svefa, avvika markant från marknadsvärdet inom området. Vår bedömning är att de två bedömningar där värdet bedömdes till 6 500 kr/kvm BTA speglar marknadsvärdet betydligt bättre. Med hänsyn till detta bedöms denna uppgörelse snarare indikera en marknadsmässig nivå om **6 500 kr/kvm BTA** än de knappa 5 000 kr/kvm BTA som fastställdes.

Samma princip har använts vid prissättningen av samtliga kvarter inom området, varför även nivåerna för resterande byggrätter bedöms fått en negativ påverkan av det externa värderingsföretag som bedömt en nivå som motsvarade cirka 30% av den nivån som de två andra parterna bedömde.

Svefa har även kännedom om en intressant notering för högskola. Under september 2020 skrev Akademiska Hus och Göteborgs Stad avtal om att Akademiska Hus genom fastighetsreglering förvärvar tillskottsmark i Lorensberg för att uppföra Nya Konst (högskola). Markområdet var lokaliserat inom fastigheterna Lorensberg 24:4 och 706:10. Priset baserades på nivån **7 500 kr/kvm ljus BTA**. Fastigheterna omfattas av detaljplan för Universitetet i Renströmsparken, del 1, inom stadsdelen Lorensberg. Detaljplanen tillåter även centrumändamål, även om prisnivån baseras på ändamålet utbildning. Något som även visar på en hög betalningsvilja för byggrätter med allmänt ändamål i centrala lägen. Detta läge bedöms som bättre än värderingsobjektets läge för centrumändamål.

Vidare har Svefa kännedom om att Göteborgs kommun avtalat om att sälja mark för uppförandet av nytt Polishus vid Ernst Fontells plats. Priset som avtalats uppgår till 7 500 kr/kvm BTA. Värt att notera är att byggkostnaderna för uppförandet blir betydligt högre än normalt då objektet bl.a. ska klara av olika typer av explosioner. Med normala förutsättningar bedömer Svefa att priset skulle ha överstigit 10 000 kr/kvm BTA. Detta läge bedöms som betydligt bättre än värderingsobjektet och den här typen av byggrätt bedöms som mer eftertraktad.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga över medel av det ovan redovisade prisintervallet. Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde **mellan 4 500 - 5 500 kr/kvm ljus BTA**.

Värdering enligt indirekt ortsprismetod

Förfarande

De förenklade exploateringskalkylerna ska ses som ett stöd till ett bedömt marknadsvärde av byggrätterna och inte som en självständig värderingsmetod då ingående parametrar är alltför osäkra. I detta fall när byggrätten är lokaliserad i ett läge som vid värdetidpunkten inte utgör ett naturligt centrumläge är det svårt att dra slutsatser från en exploateringskalkyl. Osäkerheten med att uppföra en exploateringskalkyl för objekt med värderingsobjektets läge bedöms därmed som högre än normalt. Detta då det finns få jämförelseobjekt att hämta marknadsmässiga parametrar ifrån.

Hyresnivåer, direktavkastningskrav och driftkostnader varierar relativt kraftigt för olika typer av centrumändamål. I kalkylen nedan har en bedömd sammanvägning av olika scenarion.

För lokaler inom värderingsobjektet bedöms direktavkastningskravet, i exploateringskalkylen, till 5,25 %. Den långsiktiga hyres-/ vakansrisken bedöms till 5,0 %. I kalkylen nedan har ett omräkningstal om 0,85 använts. Detta är bedömt utifrån statistik och erfarenhet.

Utifrån statistik och erfarenhet bedöms produktionskostnaderna, med hänsyn till ett våningsantal om två, i projektet uppgå till cirka 27 000 kr/kvm BTA. Dock ingår inte kostnader enligt exploateringsavtal eller motsvarande som inte är direkt hänförliga till värderingsobjektet.

De marknadsmässiga förutsättningarna för att påbörja exploatering av värderingsobjektet bedöms finnas omedelbart, varför en normal exploateringstid har förutsatts i kalkylen

Utifrån antaganden om intäkter och kostnader kan sedan följande förenklade kalkyl ställas upp:

Exploateringskalkyl - Centrumverksamhet

Kategori / Etapp	1
Hyra (kr/kvm BOA)	2 800
Vakans/hyresrisk (%)	5,0%
D&U (kr/kvm BOA)	300
Fastighetsskatt (kr/kvm BOA)	0
Direktavkastningskrav (%)	5,25%
Marknadsvärde efter (kr/kvm BOA)	44 952
Omräkningstal BOA / BTA	0,85
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	38 210
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-500
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-26 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	-500
- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-27 000
= Netto (kr/kvm BTA)	11 210
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	5 941
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	5 268
Byggrätt (kvm BTA)	1
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	1,5
Real kalkylränta (%)	3,5%
Nuvärde (kr/kvm BTA)	5 004
Bedömt byggrättsvärde (kr)	5 004
Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	5 004

Resultat

Med ovan givna förutsättningar indikerar exploateringskalkylen ett värde om **5 000 kr/kvm ljus BTA**, vilket stärker ortsprisanalysens resultat. Kalkylen är förenklad och ska betraktas som en rimlighetsbedömning.

6. Slutsatser

Resultat

Direkt ortsprismetod cirka 4 500 - 5 500 kr/kvm ljus BTA

Indirekt ortsprismetod cirka 5 000 kr/kvm ljus BTA kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från den direkta ortsprismetoden.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2021-05-10 till:

5 000 kr/kvm ljus BTA

Göteborg 2021-05-10

Bilagor



Tobias Cederlund
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad
Fastighetsvärderare

Joachim Wallmark
RICS, Registered Valuer
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

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
GÖTEBORG KROKSLÄTT 150:15 Nyckel: 140041613 UUID: 909a6a64-8f0d-90ec-e040-ed8f66444c3f Registerenheten har ett eller flera områden som är 3D Anmärkning: INGÅR I KVARTERET 150-IMMELN I KROKSLÄTT Distrikt: Johanneberg Nr: 107068	2020-03-17	2021-04-16 10:29	2021-05-03
LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6398375,8	320808,3	
2	6398244,3	320861,4	
3	6398334	320827,6	
3D-utrymme Ändamål: Byggnad Storlek: STÖRSTA UTBREDNINGEN I HORIZONTALPLANE ~ CIRKA 97 KVM. Höjd: MELLAN CIRKA +11,00 M OCH CIRKA +45,00 M I HÖJDI RH2000. Urholkar fastighet: GÖTEBORG KROKSLÄTT 708:51			
AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	27 026 kvm	27 026 kvm	0 kvm
LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556909-9731 AB Liseberg Skår 40:17 C/O LISEBERG AB BOX 5053 402 22 GÖTEBORG Köp: 2017-09-25 Andel: 1/1 Köpeskilling: 13 700 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2017-09-29	D-2017-00502400:1
TIDIGARE BETECKNING			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
O-GÖTEBORG STG 11573	1984-06-13	1480K-XI-115/84	
GÖTEBORG KROKSLÄTT 708:468	1991-08-08	1480K-1991F300	
ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER			
Fastigheten är gravationsfri.			
RÄTTIGHETER			
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum
ELLEDNING	Förmån	Officialservitut	2020-03-06
			Akt 1480K-2020F57.1
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR			
Planer	Datum	Akt	
Detaljplan: DETALJPLAN FÖR NÖJESPARK OCH HOTELL SÖDER OM LISEBERG, KV. IMMELN MF, INOM STADSDELEN KROKSLÄTT I GÖTEBORG	2019-09-12 Laga kraft: 2019-12-12 Genomf. start: 2019-12-13 Genomf. slut: 2029-12-12 Registrerad: 2020-01-15 Senast ajouurföring: 2021-02-04	1480K-2-5504	
TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
INDUSTRIENHET, GATU-/PARKMARK (498) 428119-3 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registrerad fastighet.			2019
Taxvärde			Areal 16501 kvm

ÅTGÄRDER**Tekniska åtgärder**

Övriga åtgärder KARTA

Övriga åtgärder KARTA

Datum

1940-03

1946-12

Akt

1480K-I-4168

1480K-I-4980

Taxerad ägare

556909-9731

AB Liseberg Skår 40:17

c/o LISEBERG AB BOX

5053

402 22 GÖTEBORG

Andel

1/1

Ägartyp

Lagfaren ägare /

Tomträttsinnehavare

Juridisk form

Övriga aktiebolag

ÅTGÄRDER**Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Avstyckning

1930-11-07

1480K-V-45/1930

Beslut om fastighetsindelning

1934-10-10

1480K-XI-691

Ägoutbyte

1940

14-GBG-120

Ägoutbyte

1940-11-20

14-GBG-120

Fastighetsreglering

1975-09-01

1480K-1975F201

Fastighetsreglering

1991-08-08

1480K-1991F300

Fastighetsreglering

2020-03-06

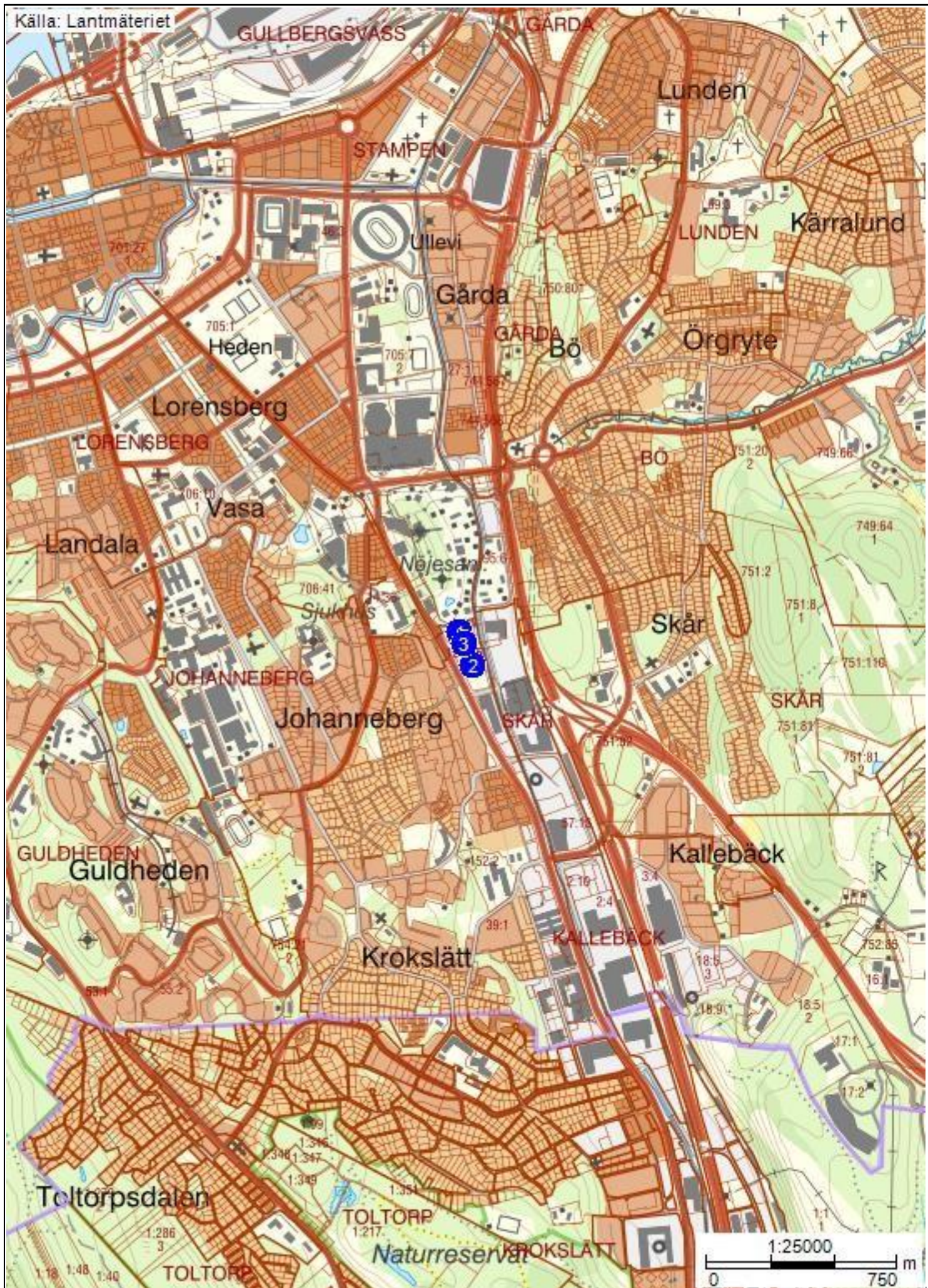
1480K-2020F57

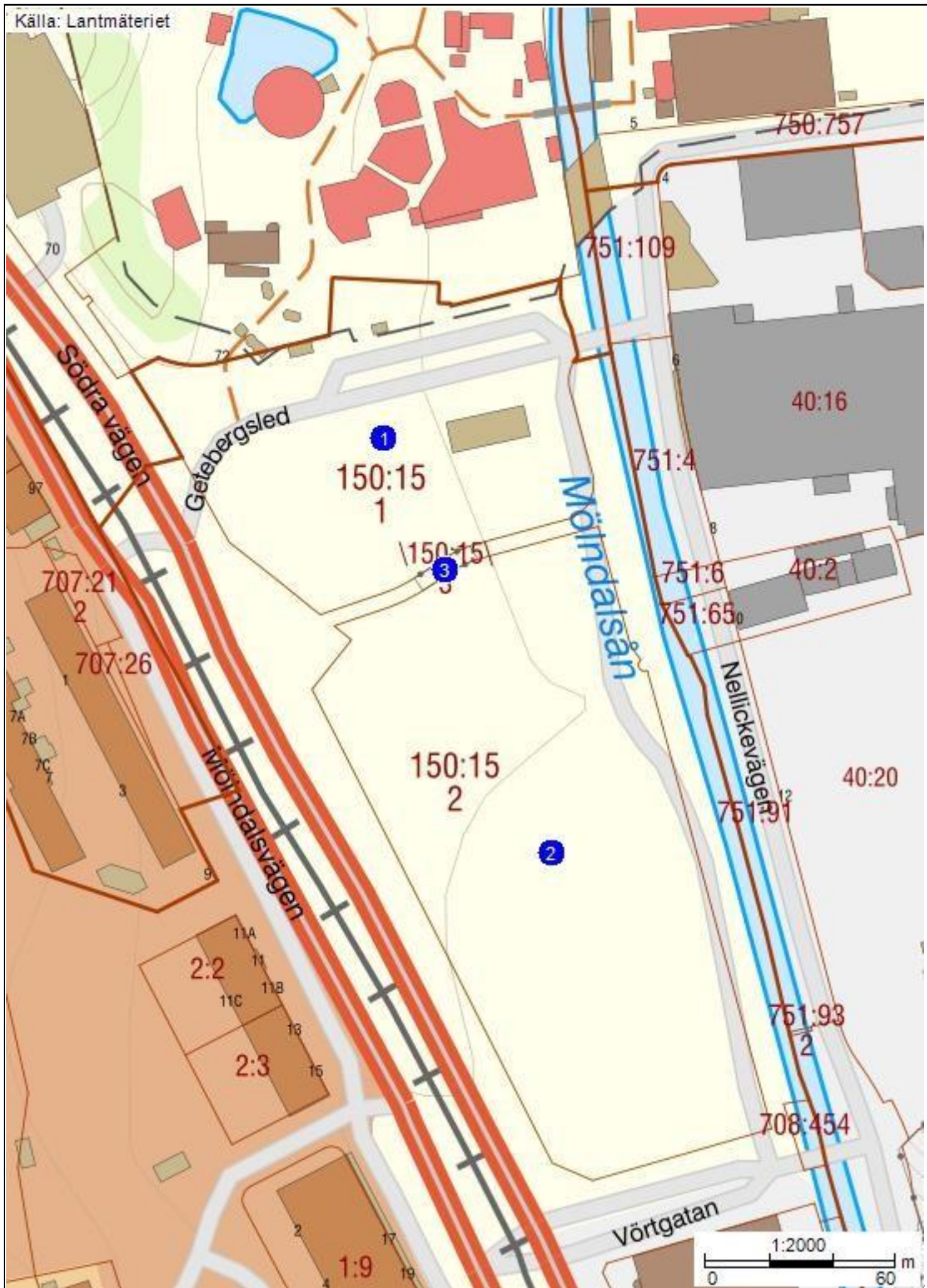
topowebb:topowebbkartan; 1:500000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



topowebb:topowebbkartan; 1:25000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av ut- felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av drag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet. sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnads- **4 Besiktning, tekniskt skick**

tillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som framgår av utlåtandet. som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens under Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom sökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderings Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, objektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärvarför ytterligare utredning av legala förhållanden och besiktningen indikerade vid besiktningstillfället. dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden

utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret • sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren kunskaper för att upptäcka. eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal • funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggeller andra avtal som i något avseende begränsar fastighets- nadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledning eller ägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet elektriska komponenter.

inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra

gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet

5 Ansvar

inte är föremål för tvist i något avseende. 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värde-

ringen).

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har in- ringen). samlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga

uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värdeförutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats ringstidpunkten. genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts

att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av

6 Värdeutlåtandets aktualitet

uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets

marknadsvärde

förändras över tiden är den värdebedömning

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värde- med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet har förlitat sig på dessa

areor och har inte mätt upp dem tandet. på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats

genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån

Standard”. ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar

fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden.

Värdebe-

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra dömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall kassaflödes- och värdeutveckling. utgått från gällande hyres- och arrendeaftal samt övriga

nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar

7 Värdeutlåtandets användande

utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdrags- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör givaren/ägaren eller dennes ombud. uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndig- värderaren endast för direkt

eller indirekt skada som kan hotstillstånd för dess användning på sätt som anges i ut- drabba uppdragsgivaren om utlåntandet används enligt
7.1. låntandet. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåntandet eller

3 Miljöfrågor uppgifter i detta.

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sane- 7.3 Innan värdeutlåntandet eller delar av det reproduceras eller ring eller att det föreligger någon annan form av miljömässig refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värde-
belastning. ringsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåntandet skall återges.

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

