

Värdeutlåtande

Del av fastigheten Linköping Aritmetiken 1

Svefa AB, Hospitalsgatan 3B, 602 27 Norrköping  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Uppdragsbeskrivning	4
3. Värderingsobjekt	5
4. Marknadsanalys	7
5. Värderingsmetodik	12
6. Värdering	12
7. Slutsatser	17

## 1. Sammanfattning



Värderingsobjekt:	Linköping Aritmetiken 1 (del av)
Uppdragsgivare:	Linköpings kommun genom Jesper Linde.
Syfte:	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid eventuell försäljning.
Värdetidpunkt:	2018-11-01
Objektstyp:	Inom värderingsobjektet inryms kontorslokaler
Särskilda förutsättningar:	Värderingsobjektet avser del av fastighet. I detta värdeutlåtande förutsetts värderingsobjektet utgöra en egen fastighet. Värderingsobjektet förutsetts i detta värdeutlåtande kunna nyttjas för kontors- och utbildningsändamål.
Marknadsvärde:	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkt till:

## 2 000 000 Kronor

(Två Miljoner Kronor)

Resulterande nyckeltal:	Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	9 479
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	5,42
	Bruttokapitalisering, år 1	9,8
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initial	7,7%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, år 1	-26,1%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	7,4%	
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)		

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av del av fastigheten Linköping Aritmetiken 1.

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Linköpings kommun, genom Jesper Linde.

### Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid eventuell försäljning.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2018-11-01.

### Allmänna villkor

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

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

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

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

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

### Särskilda förutsättningar

Värderingsobjektet avser del av fastighet. I detta värdeutlåtande förutsetts värderingsobjektet utgöra en egen fastighet. Värderingsobjektet förutsetts i detta värdeutlåtande kunna nyttjas för kontors- och utbildningsändamål.

### Värderingsstandard

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

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

## Upplysningar

Svefa har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-års perioden.

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

## Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2018-11-06 av Petter Öhman på Svefa. Vid besiktningen deltog Mattias Svensson som representant för fastighetsägaren.

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

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning
- Detaljplan
- Tidigare värdering daterad 1990

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

## 3. Värderingsobjekt

### Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms kontorslokaler.

### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Linköpings kommun.

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i Vasastaden i Linköping. Gatuadressen är Berzeliigatan. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av skolområde samt flerbostadshus. Service finns närmast i centrala Linköping. Allmänna kommunikationer finns i form av buss samt tåg. Större trafikleder (E4) finns på fyra kilometers avstånd.

### Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 115 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar i princip hela markarealen.

## Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 1915 och inrymmer två plan ovan mark samt källare. Utrym-  
mena nyttjas per värdetidpunkten enbart som förråd av fastighetsägaren. Lokalerna på plan ett och två har  
varierande skick på golv och väggar, från normalt till obefintligt, och är generellt att betrakta som råa.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 211 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m <sup>2</sup>	%	Antal
Kontor	134	64	-
Övrigt 1	77	36	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>211</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

### Konstruktion

Grundläggning	Gjuten källare
Stomme	Betong
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Tegel
Yttertak	Tegel
Fönster	2-glas

### Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme (nytt 2017)
Ventilation	Självdrag
Hissar	Ej hiss

### Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt.

Byggnadens inre skick bedöms som mindre bra.

Lokalerna håller en relativt låg standard.

Hyresgästanpassningar i form av nya ytskikt med mera har bedömts relevanta (se vidare under avsnitt 6  
Investeringar/hyresgästanpassningar).

### Flexibilitet och alternativ användning

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

## Miljö

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

## Rättsliga förhållanden

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

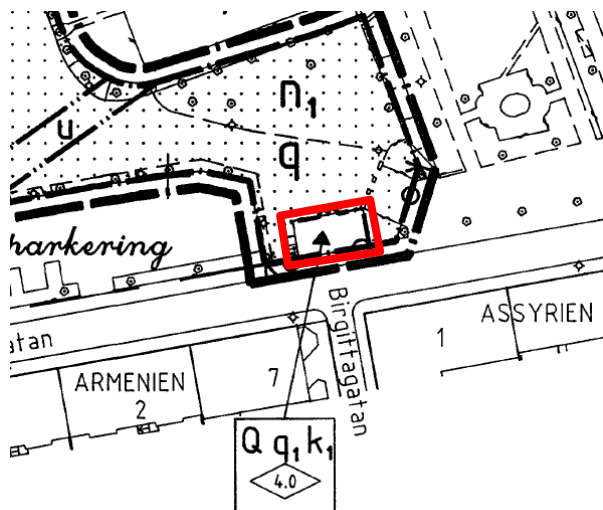
- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera

- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

### Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, antagen 2000-02-17.



Planbestämmelserna anger användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden med en högsta byggnadshöjd av 4 meter. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens särdrag och värden skall beaktas vid ändring.

Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

## 4. Marknadsanalys

### Makroekonomi

#### Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är alltjämt stark, men den rådande högkonjunkturen väntas mattas av under återstoden av 2018. Den expansiva finans- och penningpolitiken, i Sverige och i omvärlden, stimulerar efterfrågan på bred front. Utmaningar finns dock, till exempel på bostads- och arbetsmarknaden.

BNP för Q2 ökade med 2,5 % jämfört med motsvarande period 2017 (och med 0,8 % jämfört med Q1-18, vilket kan jämföras med de senaste 10 årens genomsnitt om 0,4 %). En fortsatt expansiv finanspolitik, stark arbetsmarknad och fortsatt ekonomisk återhämtning i omvärlden bidrar till att BNP under 2018 väntas uppgå till 2,5 % (att jämföra med 2,4 % under 2017). Offentlig konsumtion och hushållens investeringar har legat bakom en stor del av senare års starka tillväxt, men dess bidrag till BNP väntas minska framöver. Under 2019 väntas tillväxten växla ner, bland annat som en följd av att penningpolitiken börjar normaliseras och att finanspolitiken blir något åtstramande. Prognosen för 2019 ligger på 1,9 %. Exporten, stärkt av den goda investeringskonjunkturen i omvärlden, väntas utgöra en allt viktigare del av tillväxten framöver.

Den osäkra situationen på privatbostadsmarknaden utgör en osäkerhetsfaktor för svensk ekonomi. Ett betydande prisfall skulle få negativa konsekvenser för både konsumtion och investeringar, med följd effekter på hela ekonomin.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur med särskilda boenden, förskola/skola samt hälso- och sjukvård. Om den offentliga sektorns åtagande ska bibehållas talar de demografiska utmaningarna för stigande utgifter vilket riskerar att slå tillbaka på tillväxten. Åtstramning av finanspolitiken är att vänta.

Riksbanken beslutade i september att lämna reporäntan oförändrad på -0,5 %. Den svenska konjunkturen bedöms vara fortsatt stark och inflationen ligger nära målet om 2 %, men den underliggande inflationen tyder på att inflationstrycket är måttligt vilket motiverar en fortsatt expansiv penningpolitik. Osäkerheterna kring den ekonomiska utvecklingen i omvärlden kvarstår, bland annat till följd av handelsrestriktioner och Brexit. Riksbanken indikerar att en räntehöjning om 0,25 procentenheter kan komma redan i december. (Konjunkturinstitutets prognos är en höjning med 0,25 procentenheter i februari). Innehavet av statsobligationer uppgår nu till 330 mdkr (förfall och kupongbetalningar återinvesteras). Varningarna för hushållens höga och stigande skuldsättning kvarstår, något Riksbanken anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitiken, skattepolitiken och makrotillsynen. I detta sammanhang är det emellertid värt att notera att hushållens sparande ligger på en relativt hög nivå, till stor del för att ta höjd inför kommande räntehöjningar (och då behovet av att amortera).

Den expansiva penningpolitiken, trots högkonjunktur, medför en risk att Sverige går in i nästa lågkonjunktur med klart begränsade möjligheter att då kunna påverka utvecklingen. Kommer reporäntan hinna "återställas" till normalnivå innan nästa lågkonjunktur?

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt stark, men den goda utvecklingen väntas dämpas något framöver. Under 2018 och 2019 väntas sysselsättningen öka med 78 000 respektive 67 000 personer (lägre än 2017, men en ökning jämfört med föregående prognos). Arbetslösheten väntas minska, från 6,8 % 2017 till cirka 6,5 % under 2018 och 2019. Bristen på utbildad arbetskraft bromsar nyanställningar samtidigt som högkonjunkturen går in i en mognare fas vilket dämpar tillväxten av nya jobb.

Storstadsregionerna väntas stå för den tydligaste jobbtillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Sysselsättningsökningen väntas till största del ske bland utrikes födda. Arbetsmarknaden väntas emellertid vara fortsatt polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden har svårt att hitta anställning. Utmaningarna på arbetsmarknaden – och då främst brist på utbildad arbetskraft – ställer stora krav på ökad omställning (utbildning), ökad rörlighet och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

## Linköpings kommun

### Befolkning

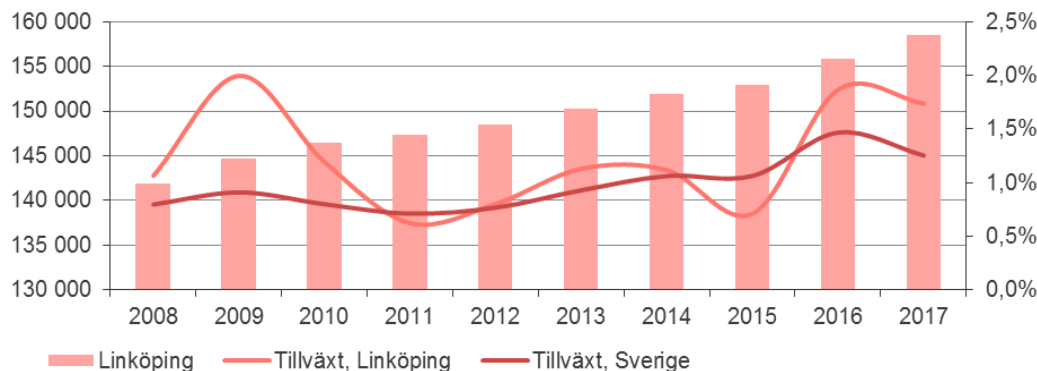
Befolkningen i Linköping uppgick vid årsskiftet 2017/2018 till 158 520 invånare, en ökning med cirka 1,7% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Linköping	141 863	144 690	146 416	147 334	148 521	150 202	151 881	152 966	155 817	158 520
Tillväxt, Linköping	1,1%	2,0%	1,2%	0,6%	0,8%	1,1%	1,1%	0,7%	1,9%	1,7%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%

Källa: SCB



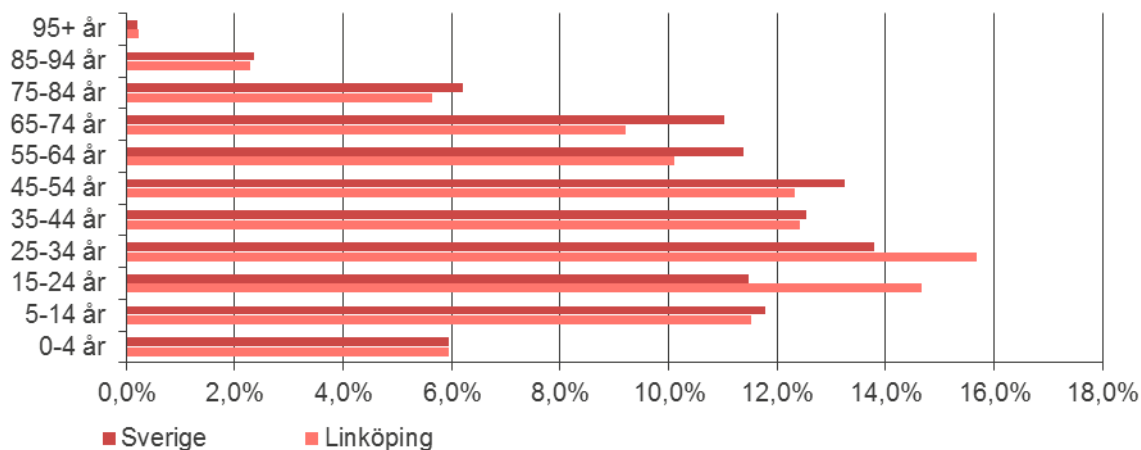
## Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är 15-34 år är högre än riket i övrigt.

## Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

Medelinkomsten i Linköping är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom ålderskategorierna, 20-24 år och 25-29 år.

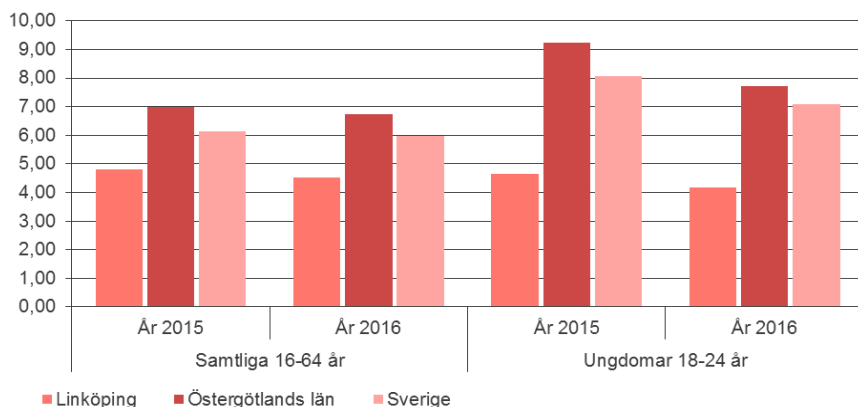
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	109,6	133,2	147,9
25-29 år	212,7	221,0	227,4
30-44 år	330,3	312,9	327,7
45-64 år	397,3	356,0	372,1
65+ år	248,0	231,2	242,4
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>291,2</b>	<b>279,4</b>	<b>295,9</b>

Källa: SCB

## Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2016 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Linköping till 4,5% vilket kan jämföras med Östergötlands län som har en arbetslöshet om 8,4% och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,0%.

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

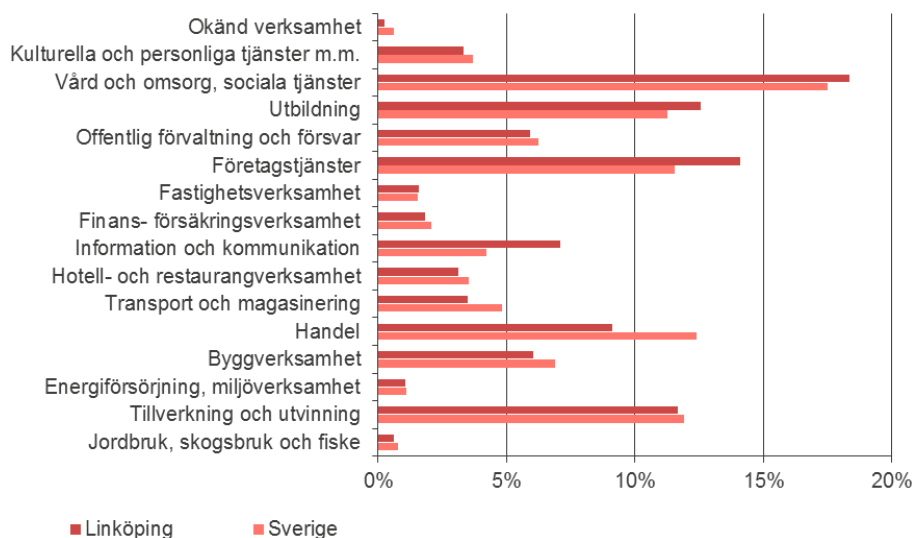


Källa: Arbetsförmedlingen

## Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg, sociala tjänster, samt på företagstjänster.

### Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Linköping på plats 106 i rankingen för 2017.

## Fastighetsmarknad

### Investeringsmarknaden

Transaktionsvolymen för Q1 – Q3 uppgick till cirka 95 mdkr (avser transaktioner >10 mkr). Sett på årsbasis indikerar detta förvisso en minskning jämfört med 2017, då transaktionsvolymen uppgick till cirka 180 mdkr på årsbasis, med det bedöms fortfarande som en relativt god omsättningsvolym.

Till köparna hör främst svenska investerare, men även utländska aktörer visar intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Utländska aktörer har generellt ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna, och särskilt då i Stockholm, eller genom nischade portföljer.

Bostadsfastigheter utgör som tidigare det stora segmentet med ett stort intresse på i princip samtliga delmarknader och även för olika typer av nischade boenden. Logistik/lager upplever en fortsatt stark efterfrågan, såväl vad gäller transaktioner som nyproduktion. Marknaden för hotellfastigheter är stark med hög investeringsvolym och sjunkande direktavkastningskrav. Externhandel och livsmedelshandel har sett en stark utveckling under senare år, men denna bedöms nu ha svalnat något. Samhällsfastigheter är fortsatt attraktiva investeringsobjekt. Detta visar sig också i ett stort intresse för kontorsfastigheter med hyresgäst från offentlig sektor (som egentligen inte utgör en samhällsfastighet, men kombinerar fördelar från såväl detta segment som för kontorsmarknaden i stort).

Med låga direktavkastningskrav – och stor konkurrens om det förhållandevis begränsade utbudet av kvalitativa objekt – har investerare under senare år i allt större utsträckning sökt sig till vad som tidigare ansetts vara sekundära marknader/objekt.

Framöver bedöms värdetillväxten främst komma från stigande hyror, snarare än sjunkande direktavkastningskrav. Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark, men något avvaktande, under det kommande året. Det kvarstår en underliggande "politisk osäkerhet" på investeringsmarknaden (ränteavdragsbegränsningar, paketeringsutredningen) som skapar viss oro och osäkerhet på den kommersiella fastighetsmarknaden.

Inom vissa delmarknader bedöms finnas viss potential för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav, men överlag bedöms den goda utvecklingen ha planat ut. Risk för stigande avkastningskrav under de kommande 6 – 12 månaderna bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader. Med stigande räntor framöver torde detta även reflekteras i direktavkastningskraven.

Marknaden för byggrätter, främst vad gäller bostadsändamål inom storstads-/regionala tillväxtmarknader, har bromsat in något på grund av en svagare utveckling på privatmarknaden och fortsatt stigande bygg- och exploateringskostnader. På flera regionala delmarknader noteras dock fortfarande rekordnivåer för bostadsbyggrätter.

Såväl banker som fastighetsbolag har nu överlag en något mer positiv syn på kreditmarknaden än för sex månader sedan. De stora, etablerade fastighetsbolagen och institutionerna har relativt lätt att erhålla finansiering, särskilt för kvalitativa objekt. För projektfastigheter och mindre aktörer är kreditmarknaden fortsatt restriktiv.

### Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Linköping avseende kontorsfastigheter har sedan 2015 varit begränsad. Prognosen för det närmaste året är fortsatt låg omsättning. Köpare har i huvudsak varit större nationella och regionala fastighetsbolag.

Hyresmarknaden för kontorslokaler har varit stigande, i synnerhet i de mest centrala delarna. Prognosen för det närmaste året är att hyresmarknaden åter stabiliseras.

För kontorsfastigheter i B-lägen bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 900 – 1 600 kr/kvm uthyrbar area och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 3 – 6 %.

### Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett relativt bra läge, dock ej traditionellt kontorsläge, vilket bedöms som ett B-läge för kontor. Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal aktör, privatperson och egenanvändare.

#### *Styrkor och möjligheter:*

- Karaktärsfull byggnad
- Relativt bra läge

#### *Svagheter och hot:*

- Restriktioner enligt plan
- Initiala renoveringskostnader

## 5. Värderingsmetodik

### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

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

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

#### Ortsprismetod

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

#### Avkastningsmetod

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

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

## 6. Värdering

### Ortsprismetod

Några direkt jämförbara köp med karaktär och egenskaper liknande värderingsobjektet kan ej finnas. Köp avseende kontorsfastigheter har därför studerats.

Det har ej skett några relevanta lagfarna köp av fastigheter taxerade som 325 (Hyreshus, lokaler) sedan 2015. Bolagsköp som skett i Linköping med kontor har därför studerats.

Till relevanta jämförelseköp hör:

- Filbytergallerian, fastigheten Linköping Apoteket 9, i centrala Linköping med adress Apotekaregatan 11 förvärvades av Vasaparken under september 2018. Säljare var Aberdeen. Objektet omfattar cirka 17 800 kvadratmeter och innehåller hälften butikslokaler och hälften kontor samt garage. Burger King, Hemköp och Lexington är några av hyresgästerna. Byggnaden på objektet uppfördes 1973. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt till bra skick och standard. Köpeskillingen är ej officiell med direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,0 %.
- Under november 2013 frånträder Klöver fastigheten Epåletten 14 utmed Nygatan i Linköping. Fastigheten ligger i ett A-läge för kontor. Största hyresgäst är Landstinget Östergötland med Vårdcentral, BVC och distriktssköterskemottagning samt HOW Solutions AB som är ett konsultbolag inom IT branschen. Fastigheten såldes till en köpeskillning om cirka 27 miljoner kronor. Totalt omfattar fastigheten cirka 1 600 kvadratmeter lokalyta och är uppförd under 1989. Priset motsvarar cirka 16 900 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,7 procent.
- Under november 2012 sålde Klöver tre fastigheter i A-läge i Linköping till Scottish Widows. Fastigheterna innehåller butiker, kontor och en mindre del bostäder och lager. Total uthyrningsbar area är cirka 8 750 kvadratmeter. Försäljningspriset uppgick till 280 miljoner kronor, cirka 32 000 per kvadratmeter. Direktavkastningen för portföljen bedöms till cirka 5,75 procent.
- Fastigheten Linköping Decimalen 16 i Linköpings centrum förvärvades under juni 2012 av Lundbergs till ett underliggande värde om 134 miljoner kronor. Säljare var Klöver. Objektet omfattar 4 680 kvadratmeter varav 2 264 kvadratmeter kontor, 1 669 kvadratmeter butiker och 747 kvadratmeter lager. Byggnaden uppfördes 1968. Objektet bedöms som helhet ha en normal standard och skick. Priset motsvarar cirka 28 600 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,5 procent

## Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan bedöms ett marknadsmässigt direktavkastningskrav för värderingsobjektet uppgå till mellan 5,5 - 6,0 %.

## Avkastningsmetod

### Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2018-11-01.

### Inflation

Ett inflationstagande om 2 % har nyttjats under kalkylperioden.

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

### Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärde

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

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

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

### Hyror

Samtliga lokaler nyttjas internt av fastighetsägaren och dessa har därför åsatts marknadsmässiga hyresnivåer i kalkylen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor	188	1 400	-	188	1 400	-	0	-	-	188	1 400	-
Övrigt 1	23	300	-	23	300	-	0	-	-	23	300	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>211</b>	<b>999</b>		<b>211</b>	<b>999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>211</b>	<b>999</b>	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är exkluderad från hyrorna.

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

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

## Vakanser

Värderingsobjektet bedöms efter investeringar kunna återuthyras med en marknadsmässig vakansrisk.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	134	64	-	134	100	-	0	0	-	0,0%	4,0%
Övrigt 1	77	36	-	77	100	-	0	0	-	0,0%	4,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>211</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>211</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>4,0%</b>

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt låga. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 4,0%.

## Drift och underhåll

Uppgifter om faktiska kostnader har inte erhållits utan bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor	44	330	-	31	230	-	11	80	-	3	20	-
Övrigt 1	12	150	-	6	80	-	4	50	-	2	20	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>56</b>	<b>264</b>		<b>37</b>	<b>175</b>		<b>15</b>	<b>69</b>		<b>4</b>	<b>20</b>	

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

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

## Investeringar och hyresgästanpassningar

Kostnader för hyresgästanpassningar om cirka 5 000 kronor per kvadratmeter, cirka 670 000 kronor, bedömts som nödvändiga under år 2018 (avser plan ett och två).

## Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid den senaste fastighetstaxeringen åsatts typkod 325 (Hyreshusenhet, lokaler). Byggnaden har åsatts värdeår 1929. Taxeringsvärdet är vid taxeringsåret justerat för eftersatt underhåll.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	198 000
Byggnadsvärde	171 000
<b>Totalt</b>	<b>369 000</b>
Varav bostad	0
Varav lokaler	369 000
<b>Totalt</b>	<b>369 000</b>

För lokalerna utgår fastighetsskatt med 1,0 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt utgår därmed under år 2018 med cirka 4 000 kronor. Fastighetsskatten bedöms återfås från hyresgästerna. Långsiktigt bedöms denna procentsats uppgå till cirka 96% (anpassad till långsiktig vakansgrad/hyresrisk).

## Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 9 462 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 2 000 000 kronor (se bilaga 1:1).

## Känslighetsanalys

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

Variabel		Förändring	Värdetförändring	
			Tkr	%
Hyra bostäder	%	10,0%	0	0,0%
Hyra lokaler	%	10,0%	367	18,4%
Drift och underhåll	%	5,0%	-51	-2,5%
Inflation	%-enheter	1,0%	214	10,7%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	0	0,0%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-191	-9,6%
Kalkylränta	%-enheter	1,0%	-186	-9,3%
Direktavk. för restv.	%-enheter	1,0%	-240	-12,0%



## 7. Slutsatser

### Resultat

Ortsprismetoden	Ej tillämpbar
Avkastningsmetoden	cirka 2 000 000 kronor

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

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2018-11-01 till:

**2 000 000 Kronor**

Två Miljoner Kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	9 479
Marknadsvärde / taxeringsvärde	5,42
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	9,9
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	7,7%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	-26,2%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	7,3%

Norrköping 2018-11-12



Petter Öhman  
av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare



Elenore Pellams  
av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

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

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Linköping Aritmetiken 1

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2018-11-01											
Vårdeår: 1929											
Tax. värde: 369											
Typkod: 325,820,497											
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Jämkad direktavkastning	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
Kalkylränta	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%
Direktavkastning för restvärdeberäkning:											5,5%
<b>Ekonomisk vakans</b>											
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Garage / P-platser											
Totalt	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
<b>Kassaflöde (tkr)</b>											
År 1 (kr/m <sup>2</sup> , styck)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Hyra bostäder (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	999	211	215	219	224	228	233	237	242	247	252
Hyra garage mm (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	-40	-8	-9	-9	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-10
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto tillägg och rabatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Effektiv hyra</b>	<b>959</b>	<b>202</b>	<b>206</b>	<b>210</b>	<b>215</b>	<b>219</b>	<b>223</b>	<b>228</b>	<b>232</b>	<b>237</b>	<b>242</b>
Drift och underhåll (-)	-264	-56	-57	-58	-59	-60	-62	-63	-64	-65	-67
Fastighetsskatt (-)	-17	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Fastighetsskatt åter (+)	17	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto före investeringar</b>	<b>694</b>	<b>147</b>	<b>149</b>	<b>152</b>	<b>155</b>	<b>158</b>	<b>162</b>	<b>165</b>	<b>168</b>	<b>171</b>	<b>175</b>
Återstående investeringar	3 175	-670	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto efter investeringar</b>	<b>-2 481</b>	<b>-523</b>	<b>149</b>	<b>152</b>	<b>155</b>	<b>158</b>	<b>162</b>	<b>165</b>	<b>168</b>	<b>171</b>	<b>175</b>

Nuvärde driftnetto

439

Nuvärde restvärde

1 558

**Marknadsbaserat avkastningsvärde**

**1 997**

**Nyckeltal:**

Avkastningsvärde / m <sup>2</sup>	9 462
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	5,41
Bruttokapitalisering, år 1	9,9
Direktavkastning, initial	7,8%
Direktavkastning, år 1	-26,2%
Marknadsmässig direktavkastning	7,3%

Hyresgäsförteckning		Fastighet: Linköping Aritmetiken 1														Bilaga 1:2				
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Mome- pliktig (J / N)	Ingår värme **)	Uppsagt för avlytt / (A / O)	Egen- användar (J / N)	Bedömd HG-anpassning		Not
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>					Kr/m <sup>2</sup>	Kr/m <sup>2</sup>	
Kontor	K	Kontor	134	2018-11-01	2021-10-31	188	1 400	100%	188	1 400	100%	4	28	0	J	-	J	-	-	-
Källarlokal	Ö1	0	77	2018-11-01	2021-10-31	23	300	100%	23	300	100%	0	0	0	J	-	J	-	-	-
<b>Summa/Medel</b>			<b>211</b>			<b>211</b>	<b>999</b>		<b>211</b>	<b>999</b>		<b>4</b>	<b>17</b>					<b>0</b>		

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

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor	134	64	-	134	100	-	0	0	-	0,0%	4,0%
Övrigt 1	77	36	-	77	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>211</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>211</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>3,6%</b>

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor	188	1 400	-	188	1 400	-	0	-	-	188	1 400	-
Övrigt 1	23	300	-	23	300	-	0	-	-	23	300	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>211</b>	<b>999</b>		<b>211</b>	<b>999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>211</b>	<b>999</b>	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Kontor	44	330	-	31	230	-	11	80	-	3	20	-
Övrigt 1	12	150	-	6	80	-	4	50	-	2	20	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>56</b>	<b>264</b>		<b>37</b>	<b>175</b>		<b>15</b>	<b>69</b>		<b>4</b>	<b>20</b>	



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
LINKÖPING ARITMETIKEN 1 Nyckel: 050102838 UUID: 909a6a4d-a0de-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Linköpings domkyrkodistrikt	2001-06-05	2018-10-26	

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6475207.4	536049.5	LINKÖPING
2	6475120.4	536040.5	LINKÖPING
3	6475124.0	536089.5	LINKÖPING

AVSKILD MARK			
Beteckning			
LINKÖPING ARITMETIKEN 2			

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 746 kvm	6 746 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0449 LINKÖPINGS KOMMUN C/O EKONOMI & FINANS KOMMUNLEDNINGSKONTORET 581 81 LINKÖPING Övriga fångeshandlingar Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 91/560	1/1	1898-04-18	98/19

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

AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: SPILLVATTENLEDNING MM	1991-09-11	91/6350

RÄTTIGHETER			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
GÅNGVÄG	Förmån	Officialservitut	0580K-31/97.1
SPILLVATTENLEDNING MM	Last	Avtalsservitut	05-IM3-91/6350.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Stadsplan: OMRÅDET NÄRMAST NORROM VASAVÄGEN	1917-07-27 Senast ajourföring: 2001-04-18	0580K-VIII:7 0580 0580K-67
Delområde som avser genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Ändring av DP: ÄNDRING AV BEST.FÖR DEL AV OMR.NÄRMAST NORR OM VASAVÄGEN	1928-03-23 Senast ajourföring: 2001-04-18	0580K-VIII:19 0580 0580K-67AC
Delområde som avser genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: KATEDRALSKOLAN MM(DEL AV ARITMETIKEN 1)	2000-02-17 Laga kraft: 2000-03-21 Genomf. start: 2000-03-22 Genomf. slut: 2010-03-21 Senast ajourföring: 2001-04-18	0580K-P1227
Tomtindelning: ARITMETIKEN	1952-10-24 Senast ajourföring: 2001-04-18	0580K-56:1
Delområde för andra anm.: DELVIS UPPHÅVD AV DETALJPLAN P1227 ANTAGEN	2000-02-17	
Stadsplan: OMRÅDET NÄRMAST NORROM VASAVÄGEN Avregistrerad	1914-07-17 Senast ajourföring: 1998-05-08	0580K-VIII:5
Delområde som avser genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

TAXERINGSPERIOD			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325) 395596-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2016
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
369 000 SEK	171 000 SEK	198 000 SEK	300 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
212000-0449 LINKÖPINGS KOMMUN c/o EKONOMI & FINANS KOMMUNLEDNINGSKONTORET 581 81 LINKÖPING	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Primärkommuner, borgerliga
<b>Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300983025</b> <b>Id hyresmark: 301014553</b>			

**TAXERINGINFORMATON**

<b>Taxvärde</b> 171 000 SEK <b>Värdeår</b> 1929 <b>Lokalyta</b> 98 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 580007 <b>Nybyggnadsår</b> 1929 <b>Under byggnad</b> Nej	<b>Justeringsorsak</b> Eftersatt underhåll <b>Tillbyggnadsår</b>  <b>Hyra</b> 50 000 SEK/år	
<b>Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 301014553</b> <b>Taxvärde</b> 198 000 SEK <b>Yta byggrätt</b> 117 kvm	<b>Riktvärdeområde</b> 580007 <b>Riktvärde byggrätt</b> 1700 SEK/kvm	<b>Justeringsorsak</b>	
<b>Taxeringsenhet</b> SPECIALENHET, DISTRIBUTIONSBYGGNAD (820) 395597-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar byggnad på ofri grund. <b>Taxerad ägare</b> 556004-9727 Tekniska verken i Linköping AB (publ) BOX 1500 581 15 LINKÖPING	<b>Andel</b> 1/1	<b>Ägartyp</b> Ägare till byggnad å	<b>Taxeringsår</b> 2013  <b>Juridisk form</b> Övriga aktiebolag
<b>Taxeringsenhet</b> INDUSTRIENHET, ÖVRIG MARK UTANFÖR TÅTORT, TAXERINGSVÄRDE 0 KR (497) 730142-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet. <b>Taxerad ägare</b> 212000-0449 LINKÖPINGS KOMMUN c/o EKONOMI & FINANS KOMMUNLEDNINGSKONTORET 581 81 LINKÖPING	<b>Andel</b> 1/1	<b>Ägartyp</b> Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	<b>Taxeringsår</b> 2013  <b>Juridisk form</b> Primärkommuner, borgerliga

**ÅTGÄRDER**

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Tomtmätning	1952-11-04	0580K-56:2
Sammanläggning	1952-11-07	
Fastighetsreglering	2001-06-05	0580K-31/97

**TIDIGARE BETECKNING**

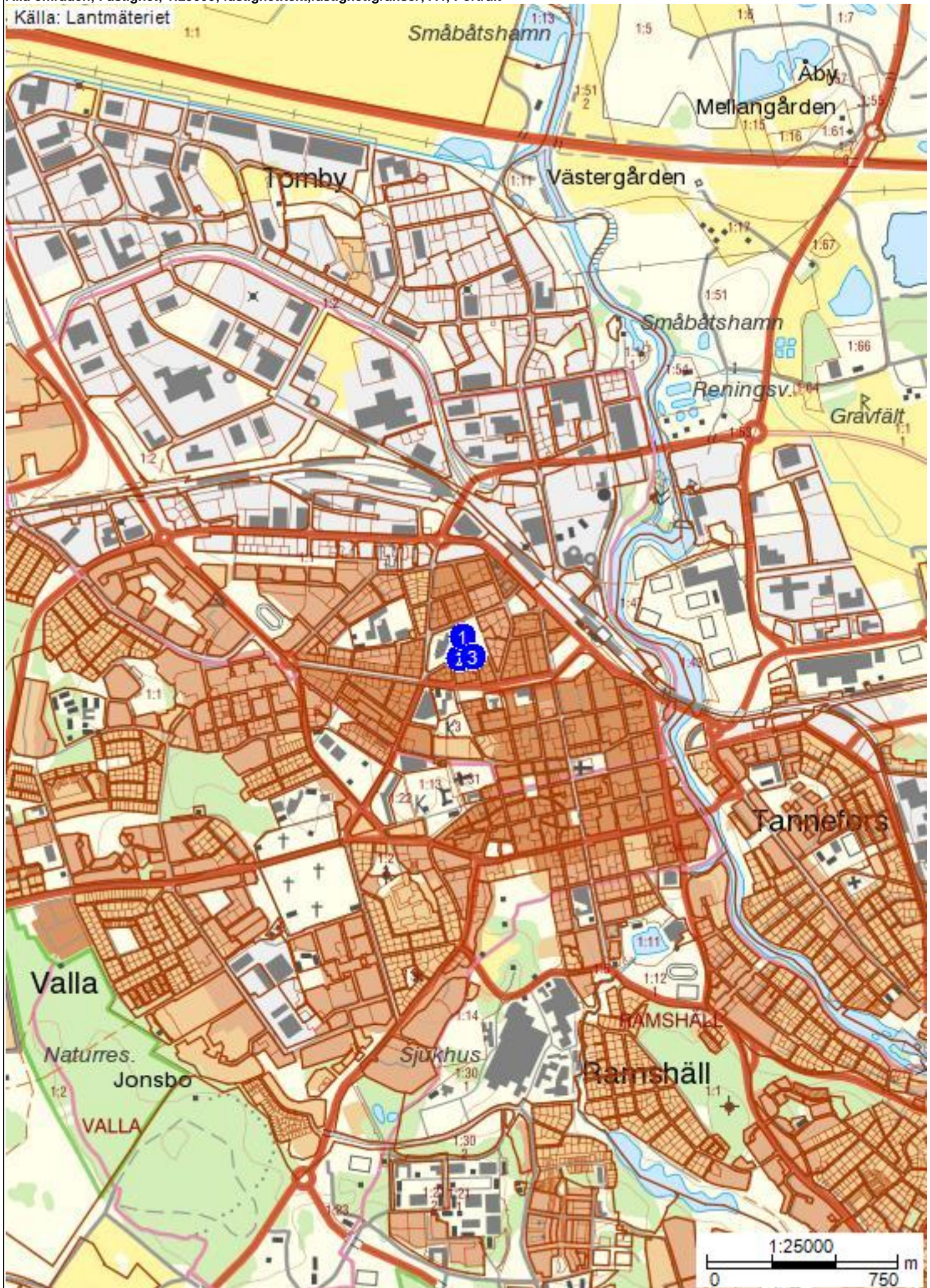
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
E-LINKÖPING ARITMETIKEN 1	1992-02-26	0580-91/91

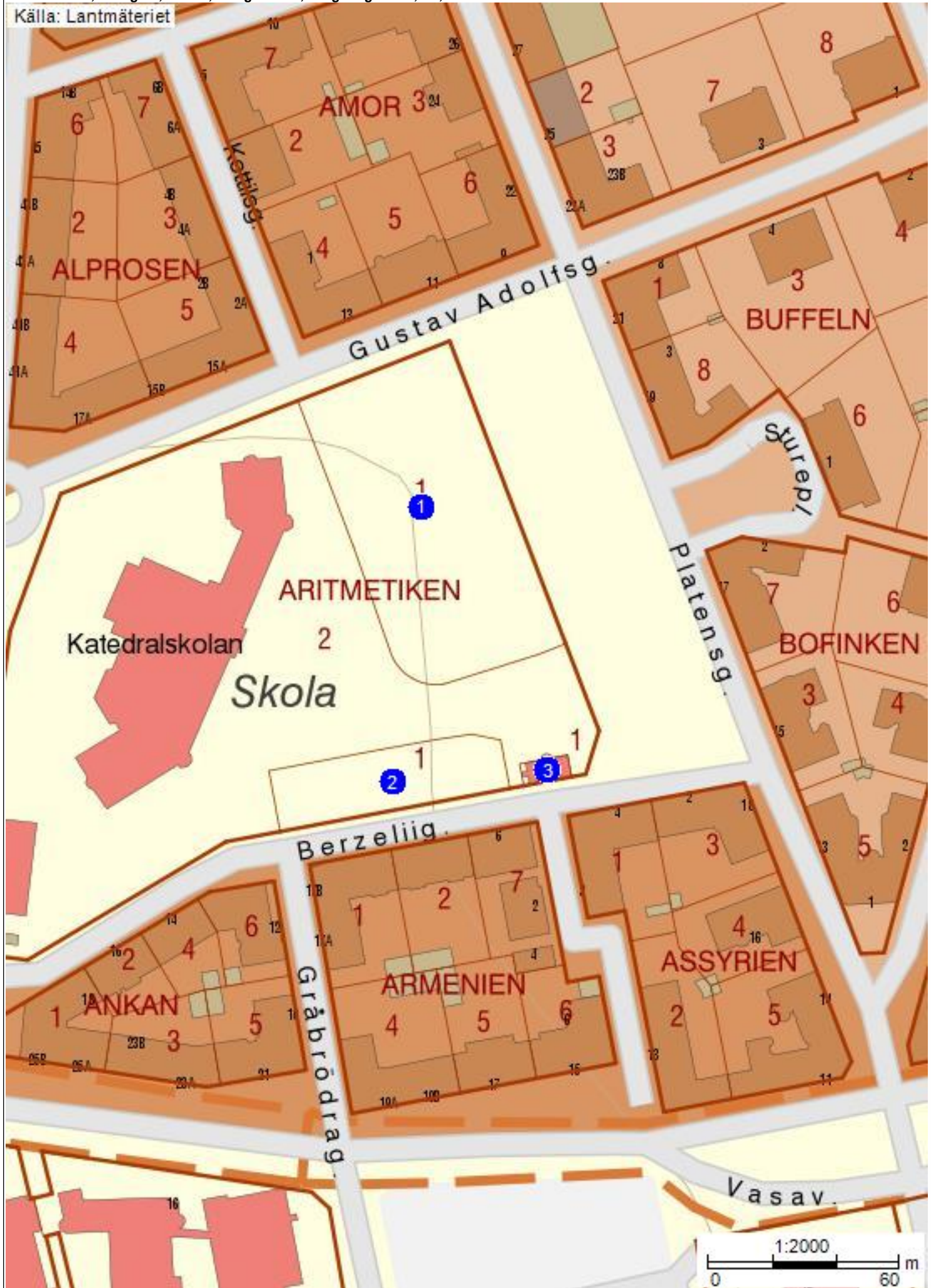
**URSPRUNG**

LINKÖPING AKADEMIEN 2  
LINKÖPING LINKÖPING 2:724









# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

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

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

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

## 5 Ansvar

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

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

## 7 Värdeutlåtandets användande

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

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

