

Värdeutlåtande

Fastigheten Dals-Ed Ed 1:120



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	7
5.	Värderingsmetodik	13
6.	Värdering	13
7.	Slutsatser	17

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt: Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Dals-Ed Ed 1:120.

Uppdragsgivare: Bertils Bil i Ed AB (org.nr 556188-5376), genom Bertil Kunéll.

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

Värdetidpunkt: 2021-04-08.

Särskilda förutsättningar: Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.

Objektstyp: Inom värderingsobjektet bedrivs bilhandel (Toyota) samt bilverkstad.

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

8 000 000 kr

Åtta miljoner kronor

Resulterande nyckeltal:	Marknadsvärde / m ²	6 400
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	3,38
	Bruttokapitalisering, år 1	8,8
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initial	8,98%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, år 1	8,98%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
	Marknadsmässig direktavkastning	8,42%
	(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Dals-Ed Ed 1:120.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Bertils Bil I Ed AB (org.nr. 556188-5376), genom Bertil Kunéll.

Syfte

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

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2021-04-08.

Allmänna villkor

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

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

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

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

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

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument).

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

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

Upplysningar

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

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

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2021-03-24 av Annette Johansson på Svefa. Vid besiktningen deltog Bertil Kunéll som representant för fastighetsägaren.

Vid besiktningen har lokalerna och tekniska installationer studerats översiktligt.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren:

- Inhämtade tekniska uppgifter vid besiktning
- Muntliga uppgifter om verksamhetens omsättning

Vidare har underlag inhämtats från tidigare värdering 2013 utförd av Svefa AB, kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet bedrivs bilhandel (Toyota) samt bilverkstad.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Bertils Bil i Ed AB.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i industri- och handelsområdet Jordbron i Ed. Gatuadressen är Jordbrovägen 6. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Objektet är beläget vid södra infarten till Eds samhälle, området ligger invid väg 164/166. I området finns restaurang, sällanköpshandel, lättare industri och bensinstation.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 3 678 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 1 300 kvadratmeter av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av asfalterade parkeringsplatser och kommunikationsytor. Oljeavskiljare.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 1983, tillbyggt 1986 och 2008/09. I byggnaden inryms försäljningshall, kontor, lager, omklädningsrum, lunchrum, lager, samt fyra verkstadsplatser varav en är tvättplats. Byggnaden är uppförd i ett plan ovan mark.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 250 kvadratmeter.

Konstruktion

Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Stål
Fasadmaterial	Plåt, glas
Yttertak	Gummiduk
Fönster	2- och 3-glas
Takhöjd	Verkstad cirka 3,5-4 meter
Portar	Sex portar, cirka 3 meter höga

Teknik

Uppvärmning	El, vattenburen takvärme, luft
Ventilation	FTX

Övrigt

Parkering	På gården
-----------	-----------

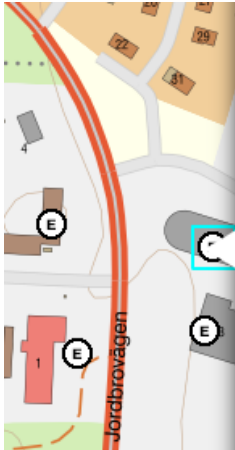
Skick och standard

Generellt bedöms byggnaden yttre skick som bra. Byggnadens inre skick bedöms i huvudsak som bra, vissa mindre delar är äldre och i något sämre skick. Klinkergolv i bilutställningshallen, laminatgolv i kontor som ligger i anslutning till försäljningshallen. Lokalerna håller en relativt hög standard. Lokalerna bedöms i sin utformning vara anpassade till verksamheten.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

Miljö

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts riskklass E med avseende på bilvårdsanläggning, verkstad.



Object_Id	155 817
N_SWEREF99	6 533 136
E_SWEREF99	324 047
AntalFastigheter	1
RiskKlass	
PreciseradStatus	
Lan	VÄSTRA GÖTALANDS LÄN
PrimärBransch	Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier

Teckenförklaring

Lst, Analyser, Miljö, hälsa och säkerhet

LST_Potentiellt_foroenade_omraden

- 1 Mycket stor risk
- 2 Stor risk
- 3 Måttlig risk
- 4 Liten risk
- E Ej riskklassade
- KM Känslig Markanvändning
- MKM Mindre Känslig Markanvändning

Några miljöbelastningar är inte kända av fastighetsägaren.

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

Energideklaration

Byggnaden inom värderingsobjektet omfattas av energideklaration vilken finns registrerad hos Boverket och presenteras nedan.

ID:	662234
Energiklass:	E
Primärenergital:	
Energiprestanda:	98 kWh/m ² och år
Radonmätning:	Inte utförd
Ventilationskontroll:	Utförd
Byggnadsår:	
Energideklaration utförd:	2015-05-12
Kommun:	Dals-Ed
Fastighetsbeteckning:	Ed 1:120
Adress:	Jordbrovägen 6A
Postnummer:	668 32
Postort:	Ed

Det finns sju energiklasser (A-G, där A är bäst) som utgår från det krav på energianvändning som ställs på nya byggnader som uppförs idag.

Energideklarationen är giltig i tio år. Därefter är det byggnadsägarens skyldighet att se till att få upprättat en ny energideklaration.

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 2005-05-16. Planen anger ändamålet bilservice. Högst 50 % av fastighetens area får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut.

4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

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

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

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

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

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

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

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

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

Dals-Eds kommun

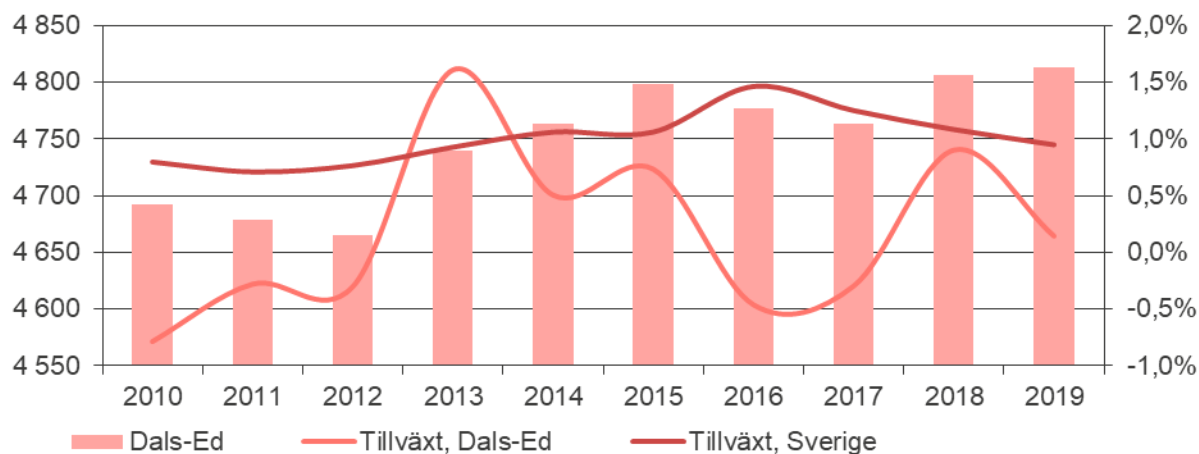
Befolkning

Befolkningen i Dals-Ed uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 4 813 invånare, en ökning med drygt 0,1% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Dals-Ed	4 692	4 679	4 665	4 740	4 764	4 799	4 777	4 763	4 806	4 813
Tillväxt, Dals-Ed	-0,8%	-0,3%	-0,3%	1,6%	0,5%	0,7%	-0,5%	-0,3%	0,9%	0,1%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%

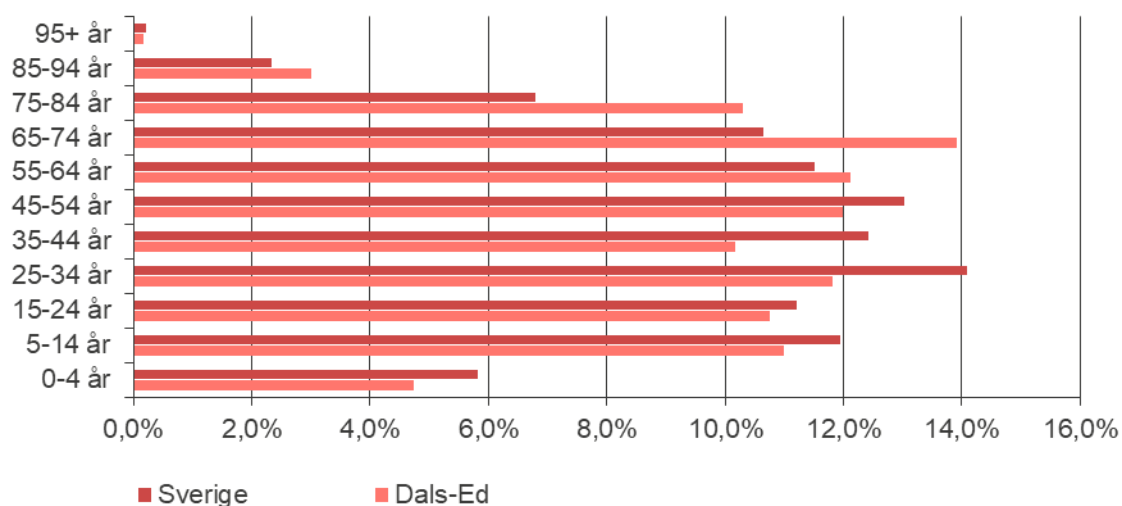
Källa: SCB

Befolkningsutveckling



Källa: SCB

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

I ovanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är över 55 år är högre än riket i övrigt.

Medelinkomst

Medelinkomsten i Dals-Ed är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag av kategorin 20-24 år.

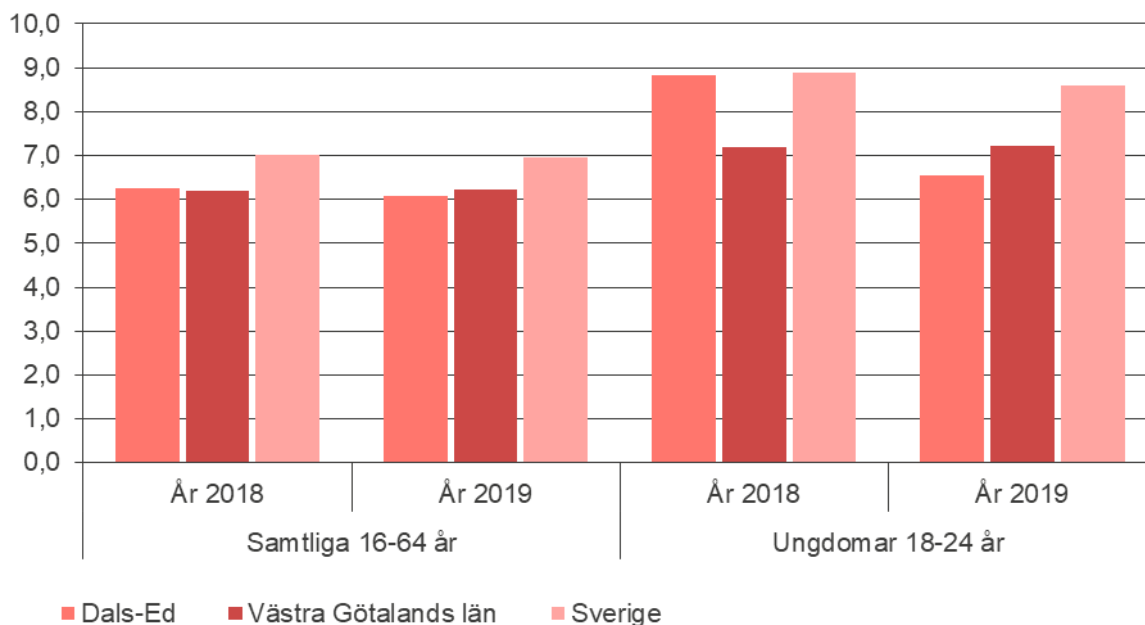
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	177,7	171,5	161,5
25-29 år	221,6	251,3	247,3
30-44 år	277,4	339,4	344,2
45-64 år	311,6	392,2	396,4
65+ år	200,5	252,1	255,1
Totalt 20+ år	249,8	312,5	314,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2019 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Dals-Ed till 6,1% vilket kan jämföras med Västra Götalands län som har en arbetslöshet om 6,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

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

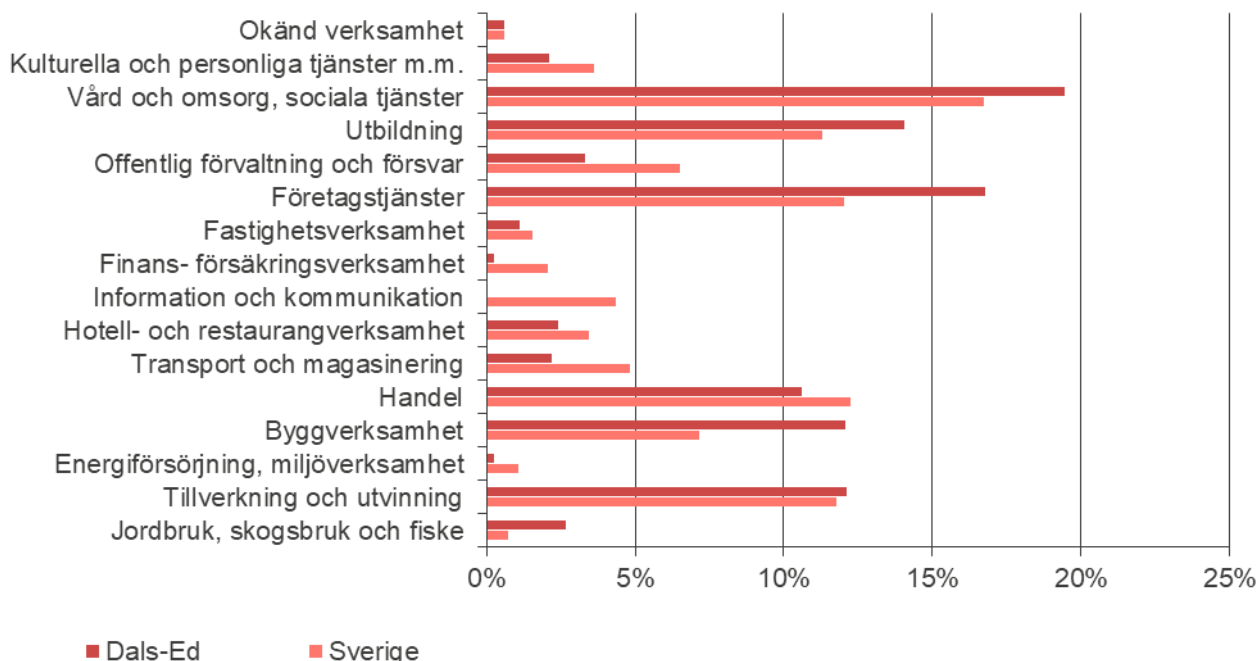


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

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

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Dals-Ed på plats 51 i rankingen för 2020.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Ed avseende kommersiella fastigheter är liten. Hyresmarknaden för lokaler bedöms relativt stabil dock i liten utsträckning. Närheten till Norge bedöms som positivt, dock är i stort sett handeln mot Norge obefintlig under pågående pandemi.

Marknadsmässiga hyresnivåer för industri och lokaler ligger normalt inom intervallet 300–600 kr/kvm uthyrbar area och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 3-10 %. I huvudsak är det enbart äldre orationella eller mycket stora lokaler som är outhyrda.

I Ed finns för närvarande ytterligare två bilåterförsäljare, Toveks bil och Brandt Bil. Båda ligger i närområdet.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra läge, vilket bedöms som ett A-läge för verksamheten.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som relativt bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal aktör, aktör inom bilhandel och egenanvändare.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Bra skick och standard
- Bra läge vid infarten till Ed
- Närhet till Norge

Svagheter och hot:

- Svag ort

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 nuvärdesberäknas 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 marknads förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknads framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetod

Ortsprisanalys har genomförts av försålda lokal- och industrifastigheter i Eds tätort. Endast ett fåtal överlåtelser har skett under de senaste fyra åren. Då materialet gallrats från objekt där köpare och säljare haft uppenbar intressegemenskap återstår tre objekt, vilka redovisas objekten.

Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T
KÄRSLÄTT 1:44	Gamla Bengtsforsvägen 11	2019-07-03	Fam. Andersson Skog AB	Privatperson	1 100	3 667	2,09
KÄRSLÄTT 2:2	Industrigatan 4B	2019-12-28	Privatperson	Privatperson	1 675	4 066	2,62
BÄLNÄS 1:37	Bälnäsvägen 5	2018-07-06	Privatperson	BTS BÅT OCH TELE SERVICE AB	1 600	6 250	0,00

Köpeskillingarna varierar kraftigt, mellan cirka 3 600-6 250 kr/kvm med ett genomsnitt om 4 700 kr/kvm. Objekten är små, med en genomsnittlig uthyrningsbar area om cirka 400 kvadratmeter och nybyggnadsår 1987.

För närvarande finns två mindre industrier till salu på hemnet.se. Objekten är i storleksordning kring 500 respektive 740 kvadratmeter lokalarea. För ett av objekten finns ett bud på drygt 3 600 kr/kvm.

Sökning efter sålda bilhallar har även gjorts på liknande orter utan resultat.

Ortsprisanalys har även genomförts i större tätorter i Dalsland av sålda industri- och lokalfastigheter med taxerad uthyrningsbar area mellan 500-5 000 kvadratmeter. Köpeskillingarna varierar kraftigt, mellan cirka 600-4 500 kr/kvm taxerad lokalarea med ett genomsnitt om cirka 2 200 kr/kvm

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga över det ovan redovisade prisintervallet.

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 7,5 och 8,5 %

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 6 000 – 6 500 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 7 500 000 – 8 100 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

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

Inflation

Under 2021 har använts ett inflationstagande om 1,5 och för resterande del av kalkylperioden gäller 2,0 %.

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

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 8,00%.

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 8,00%.

Hyror

Samtliga lokaler nyttjas internt av fastighetsägaren. Marknadsmässig hyran har bedömts utifrån nuvarande omsättning samt marknaden i stort. Hyran motsvarar cirka 2,5-3 % av omsättningen.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Övrigt 2	875	700	-	875	700	-	0		-	875	700	-
Summa/Medel	875	700		875	700	0	0	0	0	875	700	

Hyrorna är redovisade exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är exkluderad från hyrorna.

Hyresutvecklingen 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 nyttjas i sin helhet av internt av fastighetsägaren.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Övrigt 2	1 250	100	-	1 250	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Summa/Medel	1 250	100	0	1 250	100	0	0	0	0	0,0%	5,0%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Det egna nyttjandet av lokalerna har i kalkylen betraktats som ett treårigt hyresavtal med marknadsmässiga villkor. Vid den tänkta kontraktstidens utgång uppstår en risk för avflyttning vilket har beaktas i en bedömd långsiktig vakansgrad om 5 %.

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	*Kkr/m ²	Kkr/plats	Tkr	*Kkr/m ²	Kkr/plats	Tkr	*Kkr/m ²	Kkr/plats	Tkr	*Kkr/m ²	Kkr/plats
Övrigt 2	188	150	-	69	55	-	100	80	-	19	15	-
Summa/Medel	188	150		69	55		100	80		19	15	

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

Drift- och underhållskostnader är redovisade exklusive värme, el och va.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgäst Anpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen 2019 åsatts typkod 431 (Industrienhet, reparationsverkstad). Byggnaden har åsatts värdeår 1983.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	367 000
Byggnadsvärde	1 999 000
Totalt	2 366 000
Varav bostad	0
Varav lokaler	2 366 000
Totalt	2 366 000

För industrifastigheter utgår fastighetsskatt med 0,5 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2021 med cirka 12 000 kronor. I detta fall bedöms 100% av fastighetsskatten återfås av hyresgästen. Långsiktigt bedöms denna procentsats uppgå till cirka 95% (anpassad till långsiktig vakansgrad/hyresrisk).

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 6 401 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 8 000 000 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, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra lokaler	%	5,0%	515	6,4%
Drift och underhåll	%	10,0%	-230	-2,9%
Inflation	%-enheter	1,0%	-58	-0,7%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-537	-6,7%
Direktavk. restv.	%-enheter	1,0%	-413	-5,2%
Direktavkastning	%-enheter	1,0%	-877	-11,0%

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden cirka 7 500 000 – 8 800 000 kronor

Avkastningsmetoden cirka 8 000 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen på grund av bristfälligt ortsprismaterial.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2021-04-08 till:

8 000 000 kr

Åtta miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	6 400
Marknadsvärde / taxeringsvärde	3,38
Bruttokapitalisering, år 1	9,1
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initial	8,60%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, år 1	8,60%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	8,05%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

Vänersborg 2021-04-08



Annette Johansson
Fastighetsvärderare



Sven Jungland
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**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: Dals-Ed Ed 1:120

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-04-01 Vårdeår: 1983 Tax. värde: 2 366 Typkod: 431												
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inflation		1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning		8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Kalkylränta		9,62%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%	10,16%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:												8,00%
Ekonomisk vakans												
Bostäder		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler		0,0%	0,0%	0,0%	4,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Garage / P-platser												
Totalt		0,0%	0,0%	0,0%	4,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Kassaflöde (tkr)												
År 1 (kr/m², styck)		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	700	659	888	906	924	942	961	981	1 000	1 020	1 041	262
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 (-)		0	0	0	-37	-47	-48	-49	-50	-51	-52	-13
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
Effektiv hyra	700	659	888	906	887	895	913	932	950	969	989	249
Drift och underhåll (-)	-150	-141	-190	-194	-198	-202	-206	-210	-214	-219	-223	-56
- varav Administration (-)		-19	-19	-19	-20	-20	-21	-21	-21	-22	-22	-23
- varav Drift & Löpande UH (-)		-52	-70	-71	-73	-74	-76	-77	-79	-80	-82	-83
- varav Periodiskt UH (-)		-75	-102	-104	-106	-108	-110	-112	-114	-117	-119	-121
Fastighetsskatt (-)	-9	-9	-12	-12	-13	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-4
Fastighetsskatt åter (+)	10	9	12	12	12	12	12	13	13	13	13	3
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	550	518	698	712	689	693	707	721	735	750	765	192
Återstående investeringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	550	518	698	712	689	693	707	721	735	750	765	192

Nuvärde driftnetto	4 348
Nuvärde restvärde	3 653
Marknadsbaserat avkastningsvärde	8 001

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	6 401
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	3,38
Bruttokapitalisering, år 1	9,1
Direktavkastning, initial	8,60%
Direktavkastning, år 1	8,60%
Marknadsmässig direktavkastning	8,05%

Nyckeltal (årsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	8,00%
---	-------

Hyresgästförteckning		Fastighet:	Dals-Ed Ed 1:120															Bilaga 1:2				
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning			Not	
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Kr/m²	Tkr	År		
(Toyota) Bertils Bil i Ed AB	Ö2	Bilhall/utställning	1 250	2021-04-01	2024-04-01	875	700	100%	875	700	100%	12	10	J	N	-	J	-	-			
Summa/Medel			1 250			875	700		875	700		12	10						0			

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



Fastighet: Dals-Ed Ed 1:120

Bilaga 1:3

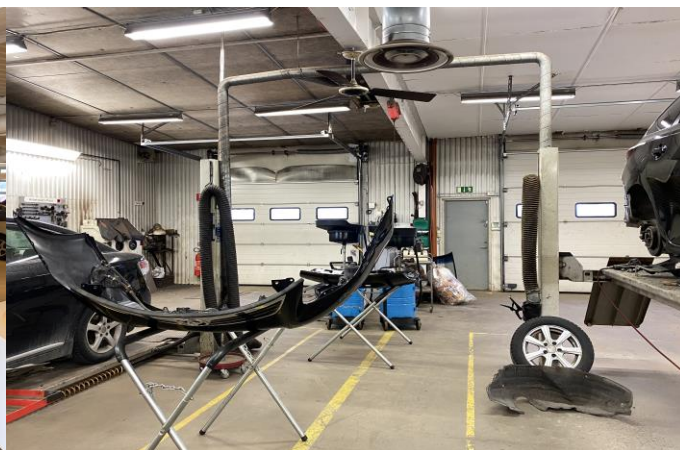
Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Övrigt 2	1 250	100	-	1 250	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Summa/Medel	1 250	100	0	1 250	100	0	0	0	0	0,0%	5,0%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Övrigt 2	875	700	-	875	700	-	0		-	875	700	-
Summa/Medel	875	700		875	700	0	0	0	0	875	700	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav			Administration		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Övrigt 2	188	150	-	69	55	-	100	80	-	19	15	-
Summa/Medel	188	150		69	55		100	80		19	15	

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





FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
DALS-ED ED 1:120 Nyckel: 140716913 UUID: 909a6a6d-fa93-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Dals-Ed Distrikt: Dals-Ed Nr: 110029		2011-04-14 13:00	2021-03-22

ADRESS
Jordbrovägen 6A 668 32 Ed

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6533137,4	324055	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 678 kvm	3 678 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556188-5376 BERTILS BIL I ED AB BOX 100 JORDBRON 668 22 ED Köp: 1982-12-03 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad.	1/1	1982-12-29	82/2067

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
P-DALS-ED ED PRÄSTGÅRDEN 1:120	1991-05-15	1585-300

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 6 Totalt belopp: 6 500 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	450 000 SEK	1982-12-29	82/6120
2	Datapantbrev	50 000 SEK Utbyte: 83/5683	1982-12-29	82/6121A
3	Datapantbrev	150 000 SEK Utbyte: 83/5684	1982-12-29	82/6121B
4	Datapantbrev	3 350 000 SEK	2008-10-03	08/33966
5	Datapantbrev	700 000 SEK	2011-04-14	11/10368
6	Skriftligt pantbrev	1 800 000 SEK	2011-04-14	11/10369

RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VÄG	Förmån	Officialservitut		15-DAJ-1111.1
VÄG	Last	Officialservitut		15-DAJ-1111.2

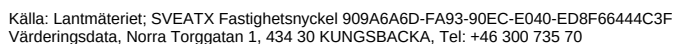
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: JORDBRON-AGERHUS	2005-05-18 Laga kraft: 2005-06-20 Genomf. start: 2005-06-21 Genomf. slut: 2015-06-20 Registrerad: 2005-10-10 Senast ajourföring: 2013-08-14	1438-P24 1438 DP23

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
INDUSTRIENHET, REPARATIONSVERKSTAD (431) 335122-9 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
2 366 000 SEK	1 999 000 SEK	367 000 SEK	3678 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556188-5376 BERTILS BIL I ED AKTIEBOLAG BOX 100 JORDBRON 668 22 ED	1/1	Lagfaren ägare / Tomrättsinnehavare	Övriga aktiebolag
Värderingsenhet industrimark 33418305			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
367 000 SEK	1438168		
Areal	Riktvärde byggrätt		

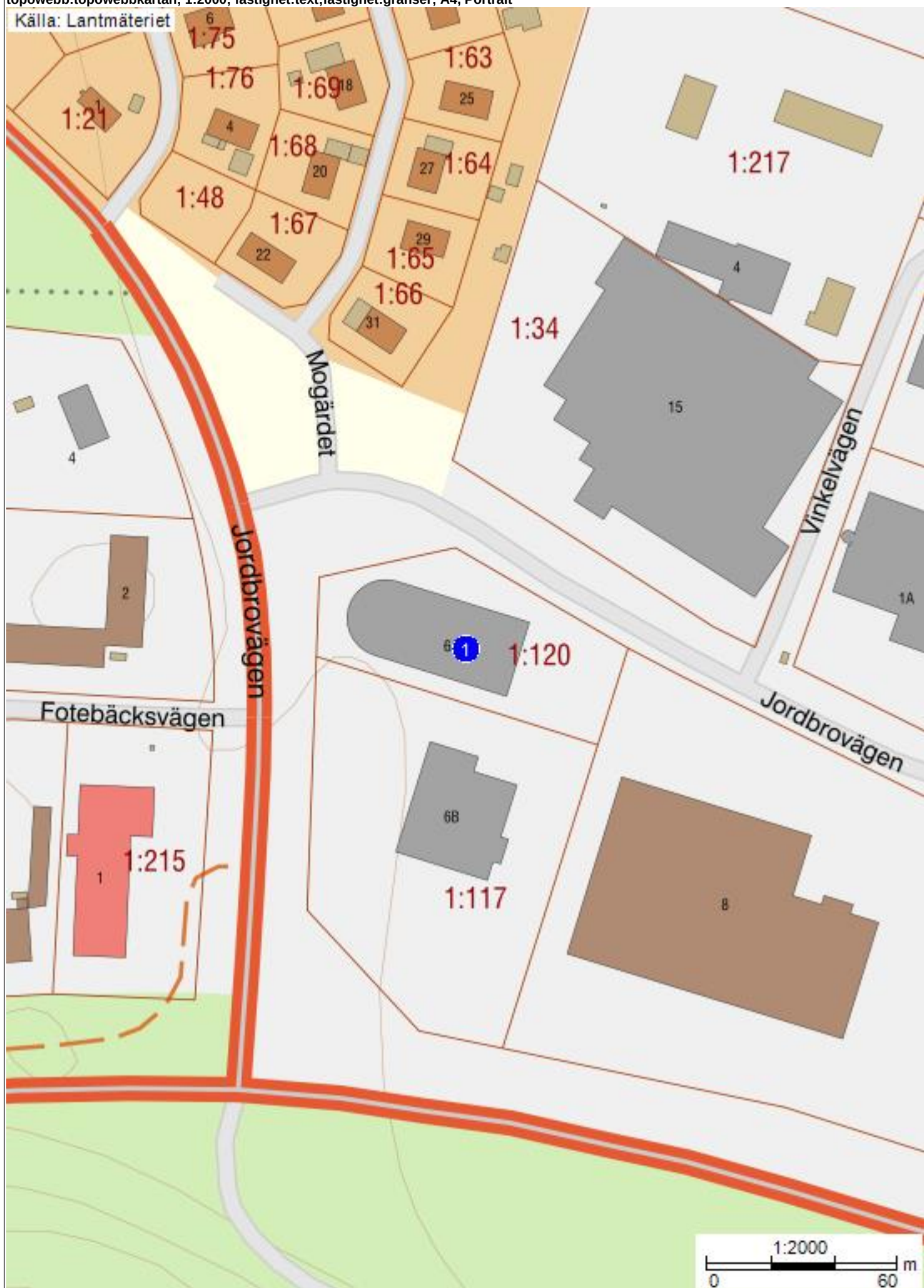
TAXERINGINFORMATON		
Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 33421305		
Taxvärde 208 000 SEK	Riktvärdeområde 1438168	Justeringsorsak
Värdeår 1986	Nybyggnadsår 1986	Tillbyggnadsår
Lokalyta 150 kvm	Standardpoäng 21	Saneringsmogen Nej
Värderingsenhet kontor värderad enligt avkastningsmetoden 33419305		
Taxvärde 1 533 000 SEK	Riktvärdeområde 1438168	Justeringsorsak
Värdeår 1983	Nybyggnadsår 1983	Tillbyggnadsår 2009
Lokalyta 900 kvm	Standardklass Normala	Saneringsmogen Nej
Värderingsenhet lager värderad enligt avkastningsmetoden 33420305		
Taxvärde 258 000 SEK	Riktvärdeområde 1438168	Justeringsorsak
Värdeår 1983	Nybyggnadsår 1983	Tillbyggnadsår 2009
Yta lagerutrymme 253 kvm	Standardklass Normal	Saneringsmogen Nej
ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1980-05-30	15-DAJ-1111
URSPRUNG		
DAL-ED ED 1:117		

Källa: Lantmäteriet





Källa: Lantmäteriet



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 värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 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 förutsätts 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 förutsätts ha det skick och den standard som okulär besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

7 Värdeutlåtandets användande

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

