

Kommunstyrelsen

Försäljning av Samariten 12

Förslag till beslut

Träffad överenskommelse om försäljning av Samariten 12, godkänns.

Ärendebeskrivning

Region Sörmland bygger om och till Mälarsjukhuset för att möta verksamhetens behov av lokaler för vård och omsorg med tillhörande verksamheter. Regionens verksamheter medför även behov av lokaler för administration och utrymme för parkering. Området kring lasarettet är av stor betydelse för hur Regionens totala behov ska kunna tillgodoses och också hur behoven ska kunna mötas i en framtid. Regionens möjlighet att bedriva och utveckla verksamhet är viktigt för Eskilstuna kommun. Regionen och kommunen har därför undersökt sina fastighetsinnehav i området för att finna en så effektiv användning som möjligt av fastigheter och byggnader.

Samariten 12

På Kommunens fastighet Samariten 12 ligger Djurgårdens sjukhem. Kommunens verksamhet i byggnaden är under avveckling och det inom kommunverksamheten upprättade hyresavtalet är uppsagt. De boende kommer att erbjudas nya platser på äldreboenden som håller på att färdigställas. Utan omfattande ombyggnationer kan byggnaden inte användas för liknande kommunal verksamhet. Det är inte ekonomiskt hållbart och därför inte aktuellt. Regionen ser däremot möjligheter att, efter ekonomiskt rimliga åtgärder, nyttja byggnaden för olika administrativa verksamheter och därmed frigöra önskade ytor inom lasarettbyggnaderna. Fastigheten avses därför, på sedvanliga villkor, säljas till Regionen. Efter värdering uppgår köpeskillingen till 26 miljoner kronor.

Konsekvenser för hållbar utveckling och en effektiv organisation

De aktuella överlåtelseerna möjliggör en effektiv användning av områden och byggnader. Regionens verksamhet samlas och Mälarsjukhuset ges möjlighet att fortsatt inrymma och utveckla verksamheten i Eskilstuna.

KOMMUNSTYRELSEN

Tommy Malm
Kommundirektör

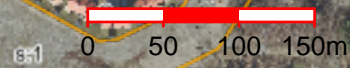
Kristina Birath
Miljö- och samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet skickas till:
Region Sörmland
Kommunledningskontoret



Eskilstuna kommun

© Eskilstuna kommun



1:5000

Värdeutlåtande

Fastigheten Eskilstuna Samariten 12



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	9
5.	Värderingsmetodik	17
6.	Värdering	18
7.	Slutsatser	23

1. Sammanfattning



- Värderingsobjekt:** Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Eskilstuna Samariten 12.
- Uppdragsgivare:** Eskilstuna kommun (org.nr 212000-0357), genom Karin Israelsson.
- Syfte:** Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid överlåtelse.
- Värdetidpunkt:** 2021-04-01.
- Särskilda förutsättningar:** Värderingen ska utgå från att detaljplanen medger vård, kontor och centrumverksamhet.
- Objektstyp:** Inom värderingsobjektet bedrivs vårdboende.
- Marknadsvärde:** Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet, exklusive kvarvarande bygg rätt, vid värdetidpunkten till:

26 000 000 kr

Tjugosex miljoner kronor

Resulterande nyckeltal:	Marknadsvärde / m ²	5 673
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	9,9
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	1,70%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	1,70%
	Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	6,72%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Eskilstuna Samariten 12.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Eskilstuna kommun (org.nr. 212000-0357), genom Karin Israelsson.

Syfte

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

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2021-04-01.

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.

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

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

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 har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

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

Särskilda förutsättningar

Värderingen ska utgå från att detaljplanen medger vård, kontor och centrumverksamhet.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2021-03-19 av Emma Åkesson på Svefa. Endast utvärdig besiktning av mark och byggnad är gjord.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Beskrivning av värderingsuppdraget
- Flygfoto med arealuppgift
- Gällande detaljplan

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

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet bedrivs vårdboende.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Eskilstuna Kommun.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i anslutning till Mälarsjukhuset, mellan Skogsängen och Gredbylund i Eskilstuna kommun. Gatuadressen är Skogvaktarvägen 2 m fl.. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret. Vård- och omsorgsboendet är också granne med Djurgårdsskolan.

Omgivningen utgörs av sjukhusområdet med vårdbyggnader, flerbostadshus och viss villabebyggelse. Service finns närmast i närområdet och vid Sveaplans centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och tåg. Större trafikleder (E20) finns på cirka fyra kilometers avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 10 933 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 1 000 kvadratmeter eller cirka 10 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av grönytor, parkeringsplatser och kommunikationsytor.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet inrymmer 5 plan ovanmark. Uppgifter om byggnadsår saknas men byggnaden bedöms vara uppfört på 60-talet. Vård- och omsorgsboendet inrymmer 29 boendeplatser med inriktning demens. Rummen är cirka 15 kvadratmeter med egen toalett och dusch. Varje våningsplan har ett gemensamt kök, matplats och samlingsal. Måltiderna lunch och middag levereras till boendet medan frukost bereds på varje avdelning.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 4 583 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Vård eller barnomsorg	4 583	100	-
Summa/Medel	4 583	100	0

Nedan redovisas enklare teknisk beskrivning av byggnaden utifrån egna och erhållna uppgifter.

Konstruktion

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Tegel/puts
Yttertak	Papp
Fönster	3-glas, aluminium
Balkonger	Nej

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Komfortkyla	Nej
OVK	Utförd 2020
Elrevision	Utförd 2019
Sophantering	Utrymme i byggnaden
Sprinkler	Nej
Brandlarm	Ja, vidarekopplat

Övrigt

Parkering	Cirka 50 markparkeringar
-----------	--------------------------

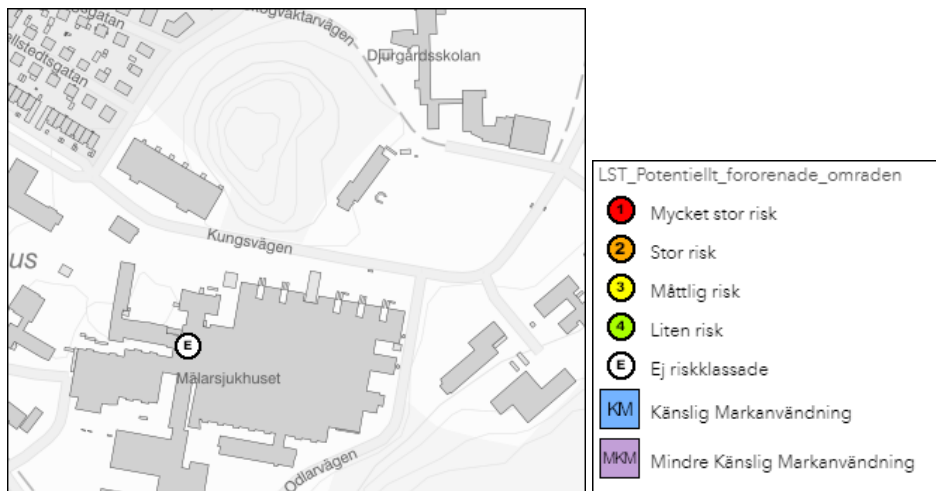
Skick och standard

Med anledning av att byggnaden inte besiktats invändigt saknas detaljerad kunskap om lokalernas standard och skick. Lokalerna bedöms dock vara ändamålsenliga för sin användning.

Enligt uppgift från förvaltare har underhållet och nyinvesteringar varit låga i avvaktan på beslut om vad som ska ske med byggnaden. Stammarna är sannolikt från byggnadsår. Fönster är bytta under senare tid och är av aluminium. Senaste elrevision är utförd 2019. Senaste hissbesiktningen är utförd 2018. Senast godkända OVK är gjord 2020. Radonmätning utan anmärkning är gjord 2016.

Miljö

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



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:	1024447
Energiklass:	D
Primärenergital:	131 kWh/m ² och år
Energiprestanda:	112 kWh/m ² och år
Radonmätning:	Utförd
Ventilationskontroll:	Inte utförd
Byggnadsår:	
Energideklaration utförd:	2019-12-11
Kommun:	Eskilstuna
Fastighetsbeteckning:	Samariten 12
Adress:	Kungsvägen 69
Postnummer:	633 49
Postort:	Eskilstuna

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.

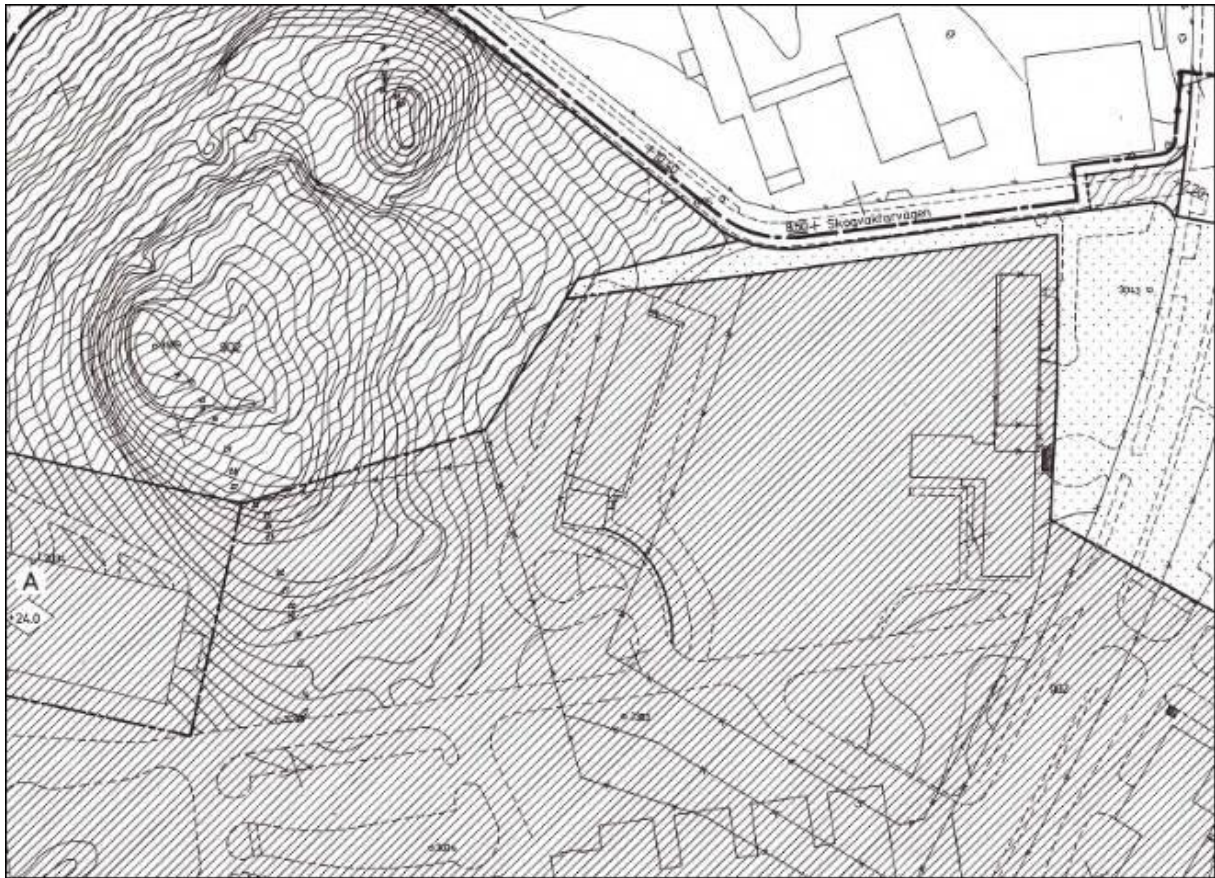
Rättsliga förhållanden

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

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, DP 0484-P80, laga kraft 1980-05-14. Planbestämmelserna anger allmänt ändamål med högsta byggnadshöjd av 42,0 meter över stadens nollpunkt.



Enligt uppdragsgivaren ska marknadsvärdet bedömas med utgångspunkt från ny laga kraftvunnen detaljplan som tillåter vård, kontor och centrumverksamhet.

Befintlig bebyggelse bedöms överensstämma med gällande planbestämmelser. Med utgångspunkt från ny laga kraftvunnen detaljplan och fastighetens beskaffenhet i övrigt bedöms rimlig exploateringsgrad till 1,0 vilket skulle innebära en ytterligare byggrätt inom värderingsobjektet på cirka 5 000 kvm BTA (se avsnitt 6 Värde av utnyttjad byggrätt).

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 rekyll 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.

Eskilstuna kommun

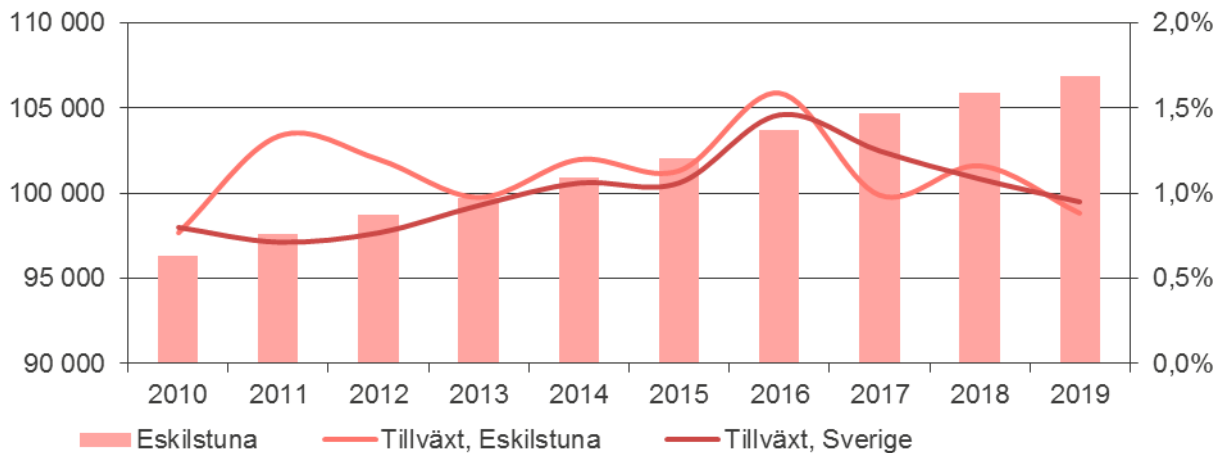
Befolkning

Befolkningen i Eskilstuna uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 106 859 invånare, en ökning med drygt 0,9% 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
Eskilstuna	96 311	97 596	98 765	99 729	100 923	102 065	103 684	104 709	105 924	106 859
Tillväxt, Eskilstuna	0,8%	1,3%	1,2%	1,0%	1,2%	1,1%	1,6%	1,0%	1,2%	0,9%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%

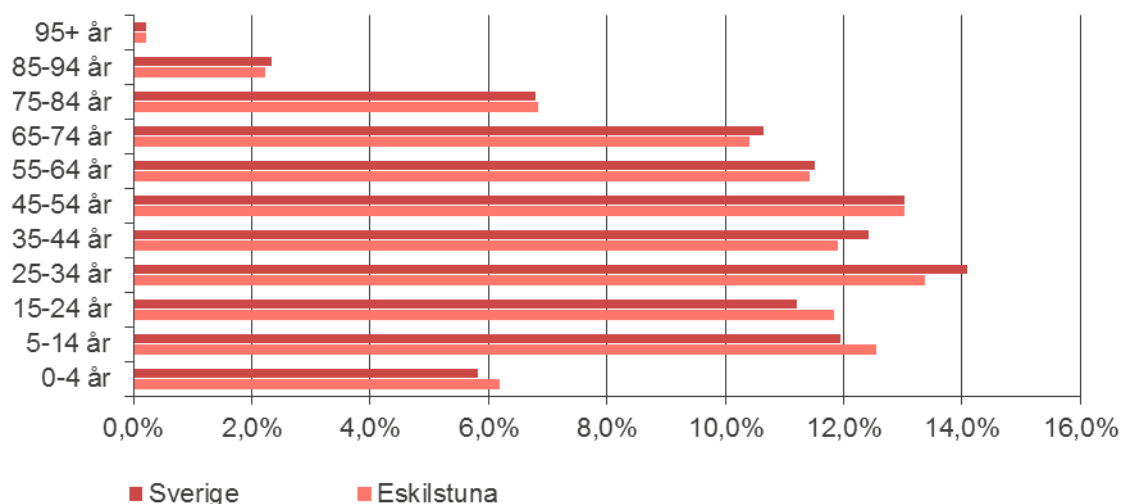
Källa: SCB

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 mellan 5–24 år är något högre än för riket i övrigt.

Medelinkomst

Medelinkomsten i Eskilstuna är generellt något lägre än för riket i stort. Något som gäller för samtliga ålderskategorier.

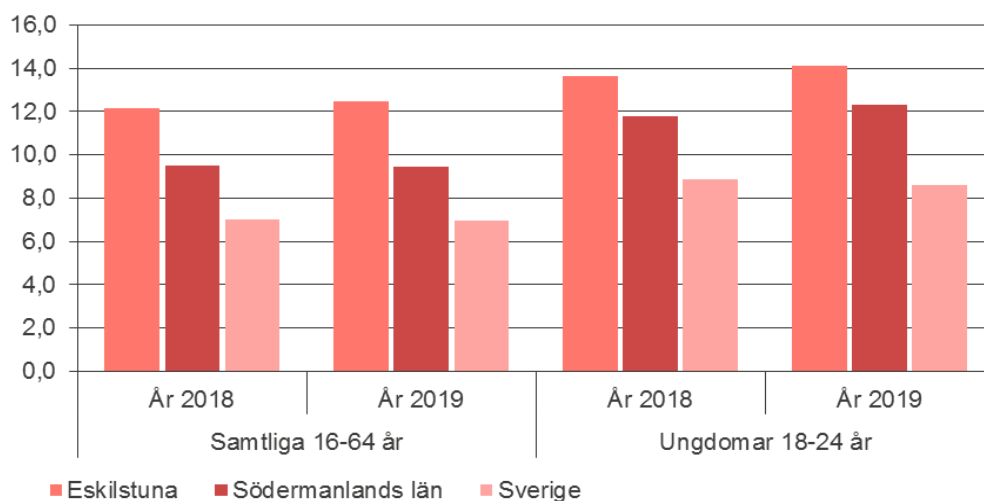
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	158,7	171,7	161,5
25-29 år	232,9	240,3	247,3
30-44 år	302,0	313,3	344,2
45-64 år	348,7	363,6	396,4
65+ år	235,3	246,2	255,1
Totalt 20+ år	282,2	294,2	314,7

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 Eskilstuna till 12,5% vilket kan jämföras med Södermanlands län som har en arbetslöshet om 9,4 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

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

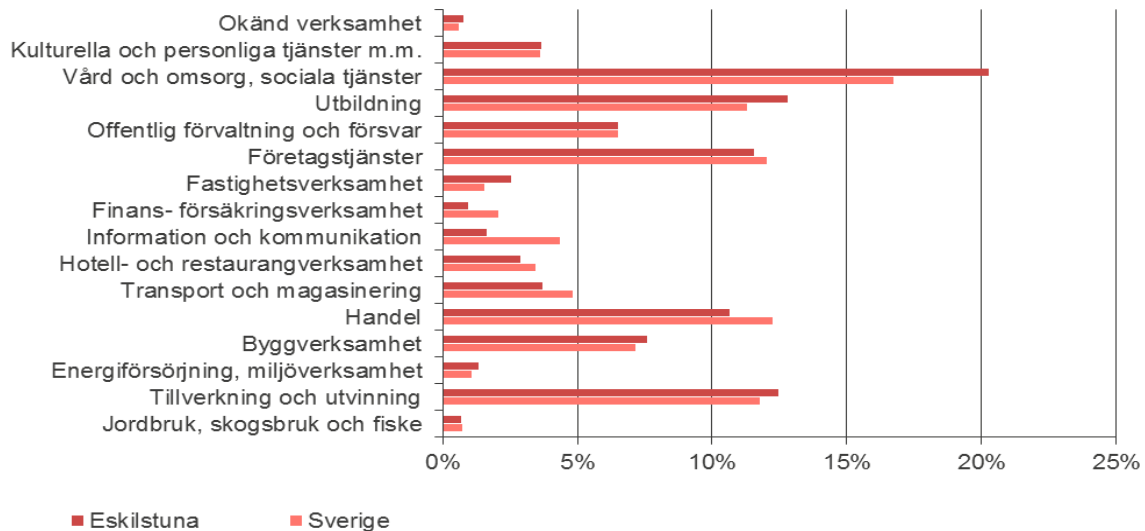


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger framförallt på vård och omsorg samt tillverkning och utvinning.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Eskilstuna på plats 161 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 "hjälpst" 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/bygg.

Marknadsförutsättningar – Vård

Vårdfastigheter utgör ett intressant investeringssegment med ett stort antal investerare – såväl lokal bolag som nationella, specialiserade aktörer – som efterfrågar stabil avkastning till låg risk.

Vad gäller säljarna är motiven mer varierade, men handlar ofta om att erhålla kapital till andra investeringar (offentliga aktörer), att verksamheten läggs ner eller får ändrade förutsättningar (egenanvändare, offentliga aktörer) eller att renodla beståndet (privata aktörer).

Vårdlokaler-/fastigheter är vanligen uppförda, eller åtminstone anpassade för, aktuell verksamhet. Den risk som specialanpassade lokaler innebär (med begränsad alternativ användning och stora omställningskostnader) motverkas av den stabila verksamheten. Ofta har verksamheten tecknat ett långt hyresavtal (särskilt vid nyproduktion då det i princip är ett krav med 15 – 20 årsavtal). Vidare finns det ofta en förväntan om att hyresgästen kommer att förlänga hyresförhållandet så länge lokalerna är ändamålsenliga för aktuell verksamhet. Marknaden är därmed inte lika konjunkturberoende som för kommersiella lokaler i övrigt.

Med en växande, åldrande befolkning torde efterfrågan vara god framöver, både på investerings- och hyresmarknaden. På tio års sikt väntas antalet invånare 80+ öka med hela 45 % (även 65+ väntas öka kraftigt) vilket torde medföra ett ökat behov av vårdlokaler, inklusive olika typer av äldre- och vårdboende. Den växande debatten kring psykisk ohälsa torde även medföra ett ökat behov av denna typ av lokaler.

Nyproduktion av vårdlokaler-/fastigheter sker först efter att det identifierats ett konkret behov, och vanligen efter att avtal tecknats med en operatör, vilket borgar för en stabil marknad. Även privata aktörer satsar på projektutveckling och nybyggnation, något som bedöms bli allt vanligare framöver.

Marknadsmässiga hyrorna varierar inom ett stort intervall beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet (funktionalitet), genomförda investeringar, hyresavtalets löptid, ansvars-/kostnadsfördelning, med mera. Någon upp- eller nedåtgående trend på hyresmarknaden går därmed inte att notera.

Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms vara låg. Med olika myndighetskrav som ställer stora krav på lokalerna kan det emellertid komma att krävas investeringar för att säkerställa att lokalerna på sikt är ändamålsenliga för aktuell verksamhet. I detta sammanhang blir även lokalernas flexibilitet och möjlig alternativanvändning av stor vikt.

Marknadsförutsättningar – Kontor

Kontorssegmentet har påverkats av Corona-krisen såväl vad gäller investeringsmarknaden som för fastighetsmarknaden och näringslivet/samhället i stort. Kontorssegmentet bedöms ha påverkats i varierande grad beroende på läge, soliditet (avseende branschtillhörighet hos hyresgästerna m.m.) och långsiktighet i underliggande kassaflöde. Tillsammans med underliggande fundamenta är dock bedömningen att kontorsfastigheter hittills klarat sig och kommer att klara sig förhållandevis bra på fastighetsmarknaden. För kontorsfastigheter inrymmande större andel butiker eller restauranger har man dock sett en viss negativ påverkan.

Rent generellt och i ett lite längre perspektiv kan man konstatera att till köparna har hört främst svenska investerare, men det har även varit utländska aktörer som visat intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Utländska aktörer har generellt haft ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna, och särskilt då i Stockholm, eller genom nischade portföljer. Kännetecknande för de kommersiella objekt som attraherat investeringar har varit flexibla, yteffektiva, miljöcertifierade lokaler med hög teknisk standard och närhet till spårbunden infrastruktur. Försäljningar av moderna kontorsfastigheter under 2020 och början av 2021 har pga Corona-krisen varit relativt få, även om de noteringar som skett visat på relativt höga nivåer.

Man kan vidare konstatera att utvecklingen de senaste åren gått mot ett allt mer effektivt lokalutnyttjande, från cellindelade kontor till öppna kontorslandskap och aktivitetsbaserade arbetsplatser. Vid omflyttningar lämnar många hyresgäster en större lokal än vad de flyttar in i, något som medför risk för högre vakanser och pressade hyresnivåer i det befintliga beståndet. Den minskade lokalytan per anställd ger företagen möjlighet att "uppgradera" sina lokaler vad gäller skick, standard och läge, utan att den totala lokalkostnaden ökar (fokus flyttas från kostnad per kvadratmeter till kostnad per arbetsplats). Det kan dock noteras att utvecklingen mot aktivitetsbaserade arbetsplatser främst drivs av arbetsgivarna (för att minska lokalkostnader) och till viss del av fastighetsägarna (för att konkurrera om de stora etableringarna där den totala lokalkostnaden är avgörande), den är inte nödvändigtvis förankrad hos de anställda.

Hyresmarknaden bedöms bli mer polariserad vad gäller marknadsförutsättningar mellan nyproduktion/moderna lokaler respektive det äldre beståndet. Fastigheter i "mellanläge" – såväl vad gäller teknisk standard och flexibilitet som läge – bedöms vara mindre intressanta på hyresmarknaden med konkurrerens från såväl nyproduktion (moderna lokaler med hög standard och flexibilitet) som från det äldre beståndet (låga hyror). Denna typ av objekt kan kräva betydande investeringar vad gäller modernisering/ombyggnad för att vara intressanta, alternativt rabatter eller hyressänkningar.

Händelseförloppet i regionstäderna har bedömts ligga något efter storstäderna. Nyproduktionsaktiviteten inom flera regionala marknader har, fram till Corona-krisen, under senare år varit förhållandevis hög som ett resultat av ett uppdämt behov, stark efterfrågan och god betalningsvilja/förmåga.

Pga Corona-krisen bedöms det finnas stor osäkerhet om vad som kommer att hända med den hittillsvarande goda hyresutveckling inom segmentet. Rent generellt har kontorshyresmarknaden klarat sig relativt bra. I Stockholms mest centrala delar har man dock sett en viss påverkan på hyresnivåerna för de mest attraktiva lokalerna med de högsta hyresnivåerna. Även vakanserna har påverkats i negativ riktning i denna delmarknad. Hyresförhandlingar tar i allmänhet längre tid och vissa hyresgäster söker mer flexibla hyreskontrakt. Det bedöms att det finns risk för ytterligare negativ påverkan i denna delmarknad. För regionstäder bedöms den negativa påverkan varit mindre negativ.

I ett vidare perspektiv avseende olika delmarknader finns det risk för ytterligare ökande vakanser på medellång och lång sikt. Många har under året tvingats till hemarbete och flera företag utvärderar nu om distansarbete kan utgöra större del i framtidens nyttjande av kontor samt utformningen av framtidens kontor.

Marknadsförutsättningar – Detaljhandel

Fastighetsmarknaden avseende handelsfastigheter (exkluderat livsmedel) är det segment som visat svagast prisutveckling de senaste åren. Till skillnad från övriga typer av fastigheter har stillastående, och i viss mån även uppåtgående, direktavkastningskrav präglat de senaste åren inom segmentet i stort. Den underliggande orsaken anses främst vara osäkerheter kopplade till förändrade konsumtionsmönster och förändringen mot ökad digital handel, vilket i förlängningen spår stöpa om behovet av fysiska butiker.

Sedan HUI började sin mätning 2003 har omsättningen för e-handeln vuxit från 4,9 mdkr till 87 mdkr år 2019, och prognostiseras nå upp till cirka 116 mdkr år 2020. E-handeln har kontinuerligt haft en stark tillväxttakt, under 2019 uppgick tillväxttakten till 13 % och prognosen för 2020 indikerar en tillväxt om hela 33 % – en utveckling som i hög grad kan förklaras av coronapandemins effekter på förändrade konsumtionsmönster.

Detaljhandeln i stort har under 2020 gått bättre än väntat, vilket troligtvis kan förklaras av att delar av konsumtionen flyttats från tjänster till varor – som en effekt av de restriktioner pandemin medfört. Vissa delbranscher har dock drabbats hårdare än andra av krisen. Den redan pressade modebranschen har exempelvis drabbats mycket hårt, med en kraftigt minskad totalförsäljning under 2020. Samtidigt har e-handelns andel inom segmentet fortsatt att öka, vilket lett till ett rejält försäljningstapp i de fysiska modebutikerna under året.

Dagligvaruhandeln, vars e-handelsmognad länge legat efter övrig näthandel i Sverige, är det segment som under 2019 hade näst starkast tillväxt inom e-handel (efter apoteksvaror). Denna tillväxt har påskyndats markant under coronapandemin, vilket till stor del kan förklaras av råden kring social distansering, men också av en ökning bland konsumenter som tidigare inte e-handlat dagligvaror. En tydlig effekt av krisen är att fler börjar använda sig av digitala tjänster för att handla – inte minst dagligvaror och apoteksvaror – och sannolikt kommer detta i förlängningen leda till att många fortsätter att handla på nätet i större utsträckning än tidigare, även efter pandemin.

Den fysiska handeln har generellt sett drabbats hårt av den coronarelaterade lågkonjunkturen, med kraftigt minskad omsättning till följd. Effekterna har varit större för handeln i stadskärnor och köpcentrum än för externhandelsplatser. Många aktörer inom detaljhandeln, primärt inom sällanköpshandel, har blivit tvungna att stänga fysiska butiker som en konsekvens av coronapandemin och/eller den växande e-handeln. Ett flertal kända varumärken och butikskedjor har under senaste året genomgått rekonstruktion eller begärts i konkurs, och i spåren av coronakrisen väntas ytterligare konkurser. Livsmedelshandel och lågprishandel inom etablerade externhandelområden utgör emellertid relativt starka segment, vilket kan noteras inom samtliga regionala delmarknader. Lågprishandeln är dessutom det enda segment vars butiksbestånd tydligt växer, och ekonomisk oro och högre arbetslöshet kan komma att gynna det segmentet ytterligare.

Hysesutvecklingen inom fastighetssegmentet är tätt kopplat till omsättningsutvecklingen i detaljhandeln. Därmed har hyresutvecklingen för butiker med sällanköpsvaror börjat plana ut, och i många delmarknader även backat. Denna utveckling förväntas hålla i sig, i synnerhet om e-handeln fortsätter att växa på bekostnad av fysisk handel, men också som en effekt av ökande vakansgrader i spåren av coronakrisen.

Coronapandemin har medfört ett mer avvaktande intresse från investerarna, med stigande direktavkastningskrav, åtminstone för delar av handeln, till följd av osäkerhet kring hyresgästernas betalningsförmåga (kortsiktigt) och den underliggande efterfrågan (långsiktigt). Underliggande faktorer bedöms vara ökat antal konkurser och en påtaglig risk för försämrad hyresbetalningsförmåga. En viktig riskfaktor är dock den snabba tillväxten inom e-handeln. Även om behovet av fysiska butiker bedöms kvarstå långsiktigt, är det för närvarande svårt att förutse de exakta konsekvenserna av pågående pandemi liksom av e-handels framfart. En trolig utveckling är att de fysiska butikerna lägger allt större fokus på upplevelse och service, och att butikskedjor börjar lägga om sin strategiska planering för att utveckla koncept, sortiment, erbjudande och butiksnet på ett sätt som skapar en attraktiv fysisk handel som komplement till den digitala. Vi kommer sannolikt även se en omställning från handel till annan verksamhet inom vissa lägen och segment.

På flera regionala delmarknader noteras ökande vakanser, och det bedöms inte som osannolikt att vakanserna kommer att fortsätta öka. Samtidigt har många fastighetsägare varit lyhörda inför de utmaningar som hyresgästerna står inför, och arbetat tillsammans med hyresgästerna, med bl.a. hyresrabatter och hyressänkningar, för att möjliggöra för långsiktigt konkurrenskraftiga verksamheter att överleva den unika marknadssituationen.

I detta skede av coronakrisen är det svårt att överblicka långtidseffekterna av viruset, såväl vad gäller investeringsmarknaden som för fastighetsmarknaden och näringslivet/samhället i stort. Handelssegmentet bedöms påverkas i varierande grad beroende på läge, hyresgästsammansättning, kontraktets utformning, verksamhetens inriktning med mera. Svefas bedömning är att den initiala marknadsoro som kunde skönjas i pandemins initiala skede har lagt sig något under hösten 2020. Dock har en kraftig ökning av smittspridningen under tredje kvartalet lett till skärpta allmänna råd och fortsatta restriktioner, vilket väntas ha påtaglig negativ effekt på den fysiska handeln. Vaccinering kommer påbörjas under inledningen av 2021 och sannolikt pågå fram till sommaren/hösten 2021, efter detta kommer smittläget sannolikt förbättras avsevärt under hösten 2021. Detta innebär att handeln eventuellt kan påbörja en återhämtning under slutet av 2021.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Eskilstuna avseende bebyggda vårdfastigheter är låg. Totalt har det skett ett 20-tal lagfarna överlåtelser av samhällsfastigheter sedan 2015, varav två avser vårdfastigheter. Prognosen för det närmaste året är fortsatt relativt låg omsättning. Säljare har till övervägande del varit de offentliga och köpare fastighetsbolag och övriga bolag.

Beståndet ägs fortfarande till stor del av den offentliga sektorn, men andelen privat ägande har ökat då flera kommuner valt att sälja delar av sina bestånd och det har bildats bolag med huvudsaklig inriktning att uppföra och förvalta samhällsfastigheter.

Det geografiska läget är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att investerare visar intresse även för objekt som ligger utanför de stora marknaderna (förutsatt ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för god långsiktig efterfrågan).

Direktavkastningskraven under senare år har sjunkit i takt med marknadens intresse för samhällsfastigheter. Med hyresgäst från offentlig sektor erhålls vanligtvis ett något lägre direktavkastningskrav jämfört med om verksamheten drivs av en privat operatör.

Trots den goda utvecklingen under senare år bedöms det finnas viss potential, om än begränsad, för ytterligare press nedåt på avkastningskraven.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra läge i anslutning till Mälarsjukhuset och efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara nischat fastighetsbolag eller verksamhetsutövare.

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 förvävs- 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

Ortsprismetoden är när det gäller specialfastigheter, såsom vårdboende är generellt behäftad med större osäkerhet än vid värdering av andra fastighetstyper. Detta med anledning av att många transaktioner av specialfastigheter inte genomförs med marknadsmässiga förutsättningar och att de köp som kan anses som marknadsmässiga är svåranalyserade p.g.a. att ytor etc. inte redovisas i fastighetsregistret.

Görs en övergripande analys av försålda Samhällsfastigheter i landet i motsvarande orter, under de senaste åren kan det konstateras att direktavkastningarna normalt ligger inom intervallet 5,0 – 7,0 procent.

För moderna och yteffektiva samhällsfastigheter inrymmande vårdlokaler noteras direktavkastningsnivåer främst i den nedre delen av detta intervall i residensstäder. För storstadsregionerna har noterats direktavkastningskrav som understiger 4,0 %.

Nedan redovisas i sammanhanget relevanta transaktioner:

I december 2020 förvärvade Estea Omsorgsfastigheter fem fastigheter i Borås till ett underliggande fastighetsvärde av 221,5 mkr. Säljare var Willhem. Fastigheterna som är belägna inom Borås tätort är fullt uthyrda till Borås stad och inrymmer vårdboendestäder. Den totala uthyrbara arean uppgår till cirka 6 600 kvadratmeter. Objekten bedöms som helhet ha ett bra skick och en god standard med hänsyn till byggår. Priset motsvarar cirka 33 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,1-4,2 %.

Fastigheterna Sjöbo Hemmestorp 1:15, Burlöv Arlov 20:29 och Malmö Spaden 10 förvärvades av K2A Fastigheter i januari 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 45 mkr. Säljare var Dufeke Säteri AB. Objektet omfattar cirka 3 900 kvadratmeter och innehåller vård- och omsorgsboenden. Objekten bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 11 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,0 - 6,25 %.

Fastigheten Eslöv Kärrstorp 2:17 strax utanför Stehag i Eslöv kommun förvärvades av K2A Fastigheter under december månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 31 mkr. Säljare var SIG Invest. Objektet omfattar cirka 1 500 kvadratmeter och innehåller vårdboende i sin helhet uthyrt till Attendo. Objektet bedöms som helhet ha ett bra skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 20 700 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,75 - 6,0 %.

Genom en sale-and-leaseback affär i juni 2017 sålde Humana 16 vård- och omsorgsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 135 mkr. Köpare var Hemfosa som i samband med förvärvet tecknade triple-net-avtal med Humana över en genomsnittlig avtalslängd om 13,6 år och ett totalt hyresvärde om cirka 9,1 mkr. Fastigheterna är fördelade över 10 orter, bland annat Gävle, Hässleholm, Osby och på Gotland. Totalt omfattade portföljen vid förvärvstillfället cirka 7 000 kvadratmeter uthyrbar area. Priset motsvarar cirka 19 300 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,25 %.

Fastigheten Draken 15 i stadsdelen Bulltofta i Malmö kommun med adress Elsa Anderssons Gata 1 m.fl. förvärvades av One Publicus Fastighets AB under Oktober månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 100 mkr. Säljare var Midroc. Objektet omfattar cirka 2 200 kvadratmeter och innehåller mestadels LSS-boende. Malmö kommun är största hyresgäst. Byggnaden på objektet uppfördes omkring 2016. Objektet bedöms som helhet ha ett gott skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 45 455 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,7 %.

Fastigheten Vadstena Lekbrodern 3 i Birgittaområdet med adress Birgittatorget 1 förvärvades av Vadstena kommun under augusti månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 8,5 mkr. Säljare var Fortuna Fastigheter AB. Objektet omfattar cirka 2 200 kvadratmeter och innehåller lokaler för kontor, vård och utbildning. Byggnaden på objektet uppfördes 1955. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och standard. Priset motsvarar cirka 3 900 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 7 %.

Fastigheterna Bjuvstorp 6:42 och Blåsippan 16 i Bjuv respektive Åstorp förvärvades under juni 2016 av Svedulf Fastighets AB till ett underliggande fastighetsvärde av 45 000 000 kronor. Säljare var Bra Invest. Hyresgäster är region Skåne och Praktikertjänst. Objekten omfattar cirka 2700 kvadratmeter och innehåller vårdverksamheter. Objekten bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 16 900 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,75 procent.

Fastigheterna Lilla ramsjö 2:51, Laven 20, Ratten 2, Engel 2 och Norra skogen 1:12 i Strängnäs, Heby och Katrineholm med adress Ramsjövägen 31 m.fl. förvärvades av K2A Knaust & Andersson Fastigheter under december månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 110 mkr. Säljare var Bällstaudde Projektutveckling. Dem fem fastigheterna innehåller sex lägenheter vardera, inklusive personal & gemensamma ytor. Objektet omfattar cirka 2320 kvadratmeter och innehåller LSS-boenden. Nytida AB är största hyresgäst. Byggnaderna på objekten uppfördes 2018 och 2020 med stomme och fasad i trä. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 47 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,25 %.

Fastigheten Starrkärr 4:10 i Ale med adress Garverivägen 3 m.fl. förvärvades under juni månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av cirka 310 mkr. Säljare var Skanska AB. Objektet omfattar cirka 7 300 kvadratmeter och innehåller vårdboende samt seniorbostäder. Ale kommun är hyresgäst och ett avtal om 20 år har tecknats avseende vårdboendena och 10 år avseende seniorbostäderna. Byggnaden på objektet är nyproducerad. Priset motsvarar cirka 41 800 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,2 %.

Fastigheten Angered 117:4 i Angeres, Göteborg, förvärvades under oktober 2017 av Northern Horizon Capital AB till ett underliggande fastighetsvärde av 240 mkr. Säljare var Skanska. Objektet omfattar cirka 5 300 kvadratmeter och innehåller ett äldreboende med 72 lägenheter. Ambea blir hyresgäst. Byggnaden på objektet uppförs vid köpetidpunkt och tillträde planeras till våren 2019. Objektet bedöms som helhet erhålla ett bra skick och en bra standard. Priset motsvarar cirka 46 300 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,25 - 4,50 %.

Resultat

Någon säker slutsats om marknadsvärdet kan inte dras med ledning av jämförelseköpen. Ortspriset blir i detta fall mest vägledande för bedömning av direktavkastningskravet.

Med utgångspunkt från marknadsförutsättningarna och jämförelseköpen ovan samt värderingsobjektets specifika egenskaper i övrigt såsom läge, kontraktslängd, hyresnivå, uppgifter om skick och standard samt marknadsdata för orten bedöms direktavkastningskravet för värderingsobjektet uppgå till mellan 5,50 – 6,50 procent.

Direktavkastningskravet, tillämpat via en kassaflödeskalkyl, se avsnitt Avkastningsmetod nedan, indikerar ett bedömt värde mellan 5 500 – 6 500 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 25 000 000 – 30 000 000 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 6,25%.

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 6,25%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms understiga marknadsmässiga nivåer.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			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
Vård eller barnomsorg	2 620	572	-	4 125	900	-	0	-	-	4 125	900	-
Summa/Medel	2 620	572		4 125	900	0	0	0	0	4 125	900	

Hyrona är redovisade inklusive indexuppräknings, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg.

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 är vid värdetidpunkten fullt uthyrt. Återstående genomsnittslängd på kontraktstocken uppgår till 12,0 månader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Vård eller barnomsorg	4 583	100	-	4 583	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Summa/Medel	4 583	100	0	4 583	100	0	0	0	0	0,0%	5,0%

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

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 5,0%.

Drift och underhåll

Kostnader avseende drift- och underhåll för värderingsobjektet har bedömts med ledning från statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad						Varav			Administration		
	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll								
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	2 177	475	-	1 467	320	-	573	125	-	137	30	-
Summa/Medel	2 177	475		1 467	320		573	125		137	30	

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme. Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden. Ett eventuellt behov av att installera sprinkler i byggnaden kan finnas. Kostnaden för eller behov av har inte kunnat beaktats i värderingen.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen 2019 åsatts typkod 823 (Specialenhet, vårdbyggnad) och saknar taxeringsvärde.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 5 702 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 26 100 000 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%	3 015	11,5%
Drift och underhåll	%	10,0%	-3 417	-13,1%
Inflation	%-enheter	1,0%	-190	-0,7%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-3 167	-12,1%
Direktavk. restv.	%-enheter	1,0%	-2 086	-8,0%
Direktavkastning	%-enheter	1,0%	-3 756	-14,4%

Värde av outnyttjad byggrätt

Utifrån givna förutsättningar och tomtens egenskaper i övrigt bedöms byggrätten inte vara fullt utnyttjad. Ytterligare byggrätt bedöms kunna uppgå till cirka 5 000 kvadratmeter BTA för vård, kontor eller centrumändamål. Med anledning av att beslut inte fattats om hur fastigheten ska nyttjas i framtiden anges här endast ett översiktligt bedömt värde i kr/kvm BTA.

En ortsprisundersökning har genomförts avseende obebyggd tomtmark för allmänt ändamål och kontor/butiker i Eskilstuna kommun. Sedan 2017 har det skett endast två lagfarna försäljningar för allmänt ändamål. Inget av köpen gav vägledande information om värdenivån. Det har endast skett tre lagfarna försäljningar som avser en blandning av bostäder och lokaler i kommunen.

Med anledning av få överlåtelse i Eskilstuna, både av mark för allmänt ändamål och kontor har sökningen breddats till att omfatta köp från 2017 i andra liknande orter.

18 objekt för allmänt ändamål har studerats. Objekten har sålts till priser som varierar mellan 1 028 till 3 800 kronor per kvadratmeter BTA. Jämförelseköpen ger ett genomsnitt på cirka 2 300 kronor per kvadratmeter BTA.

För byggrätter som avser övriga lokaler (huvudsakligen kontor) har 17 jämförelseobjekt studerats. Objekten har sålts till priser som varierar mellan 1 000 till 3 300 kronor per kvadratmeter BTA. Jämförelseköpen ger ett genomsnitt på cirka 2 000 kronor per kvadratmeter TA.

Någon säker slutsats kan inte dras med ledning av jämförelsematerialet. Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper och den osäkerhet som finns om bl a byggrättens storlek bedöms värdet ligga under mitten av de ovanstående genomsnittliga priserna.

Ortsprismetoden ger därmed ett bedömt marknadsvärde för detaljplanelagd mark inom intervallet cirka 1 500 till 1 700 kr/kvm BTA för vård, kontor eller centrumändamål.

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 25 000 000 – 30 000 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 26 100 000 kronor

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

Värde av utnyttjad byggrätt cirka 1 600 kronor/kvm BTA

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet, exklusive kvarvarande byggrätt, vid värdetidpunkten 2021-04-01 till:

26 000 000 kr

Tjugosex miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal exklusive kvarvarande utnyttjad byggrätt:

Marknadsvärde / m ²	5 673
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	9,9
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	1,70%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	1,70%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	6,72%

Örebro 2021-03-29



Civilingenjör
av Samhällsbyggarna
Auktoriserad fastighetsvärderare



Emma Åkesson
Fastighetsekonom
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: Eskilstuna Samariten 12

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-04-01											
Värdeår: -											
Tax. värde: -											
Typkod: 823											
	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	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%
Kalkylränta	7,84%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:											6,25%

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%	4,1%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Garage / P-platser												
Totalt	0,0%	4,1%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Kassaflöde (tkr)	Delår	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Hyra bostäder (+)	År 1 (kr/m ² , styck)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	572	1 974	3 810	4 270	4 356	4 443	4 532	4 622	4 715	4 809	4 905	1 234
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	-158	-214	-218	-222	-227	-231	-236	-240	-245	-62
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		572	1 974	3 652	4 057	4 138	4 221	4 305	4 391	4 479	4 569	1 172
Drift och underhåll (-)		-475	-1 640	-2 210	-2 254	-2 299	-2 345	-2 392	-2 440	-2 488	-2 538	-651
- varav Administration (-)			-137	-140	-142	-145	-148	-151	-154	-157	-160	-167
- varav Drift & Löpande UH (-)			-1 105	-1 489	-1 518	-1 549	-1 580	-1 611	-1 643	-1 676	-1 710	-1 779
- varav Periodiskt UH (-)			-432	-581	-593	-605	-617	-629	-642	-655	-668	-695
Fastighetsskatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar		97	334	1 443	1 803	1 839	1 876	1 913	1 952	1 991	2 030	521
Återstående investeringar		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar		97	334	1 443	1 803	1 839	1 876	1 913	1 952	1 991	2 030	521

Nuvärde driftnetto	11 227
Nuvärde restvärde	14 904
Marknadsbaserat avkastningsvärde	26 131

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m ²	5 702
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	10,0
Direktavkastning, initial	1,69%
Direktavkastning, år 1	1,69%
Marknadsmässig direktavkastning	6,68%

Nyckeltal (åsa):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	6,25%
---	-------

Hyresgästförteckning																	Fastighet: Eskilstuna Samariten 12			Bilaga 1:2		
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egen-användare (J / N)	Bedömd HG-anpassning			Not	
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²					Kr/m ²	Tkr	År		
Vård och omsorgsboende	V	Vårdboende	4 583	2021-04-01	2022-03-31	2 620	572	100%	4 125	900	100%	0	0	J	J	-	N	-	-	-		
Summa/Medel			4 583			2 620	572		4 125	900		0	0							0		

*) 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.

Fastighet: Eskilstuna Samariten 12

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Vård eller barnomsorg	4 583	100	-	4 583	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Summa/Medel	4 583	100	0	4 583	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 Vakanta ytor			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
Vård eller barnomsorg	2 620	572	-	4 125	900	-	0	-	-	4 125	900	-
Summa/Medel	2 620	572		4 125	900	0	0	0	0	4 125	900	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			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
Vård eller barnomsorg	2 177	475	-	1 467	320	-	573	125	-	137	30	-
Summa/Medel	2 177	475		1 467	320		573	125		137	30	

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





FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ESKILSTUNA SAMARITEN 12 Nyckel: 040168381 UUID: 909a6a4b-dd6a-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Eskilstuna Kloster Nr: 212111	1992-06-23	1992-09-16 13:00	2021-03-11

ADRESS
Adress Kungsvägen 69 Skogvaktarvägen 2 633 49 Eskilstuna

LÄGE, KARTA		
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6581618.5	E (SWEREF 99 TM) 587376.7

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	10 933 kvm	10 933 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare 212000-0357 ESKILSTUNA KOMMUN FINANSVDELNINGEN 631 86 ESKILSTUNA Köp: 1992-08-27 Andel: 1/1 Köpeskilling: 19 000 000 SEK Avser hela fastigheten	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1992-09-16	Akt 92/12823

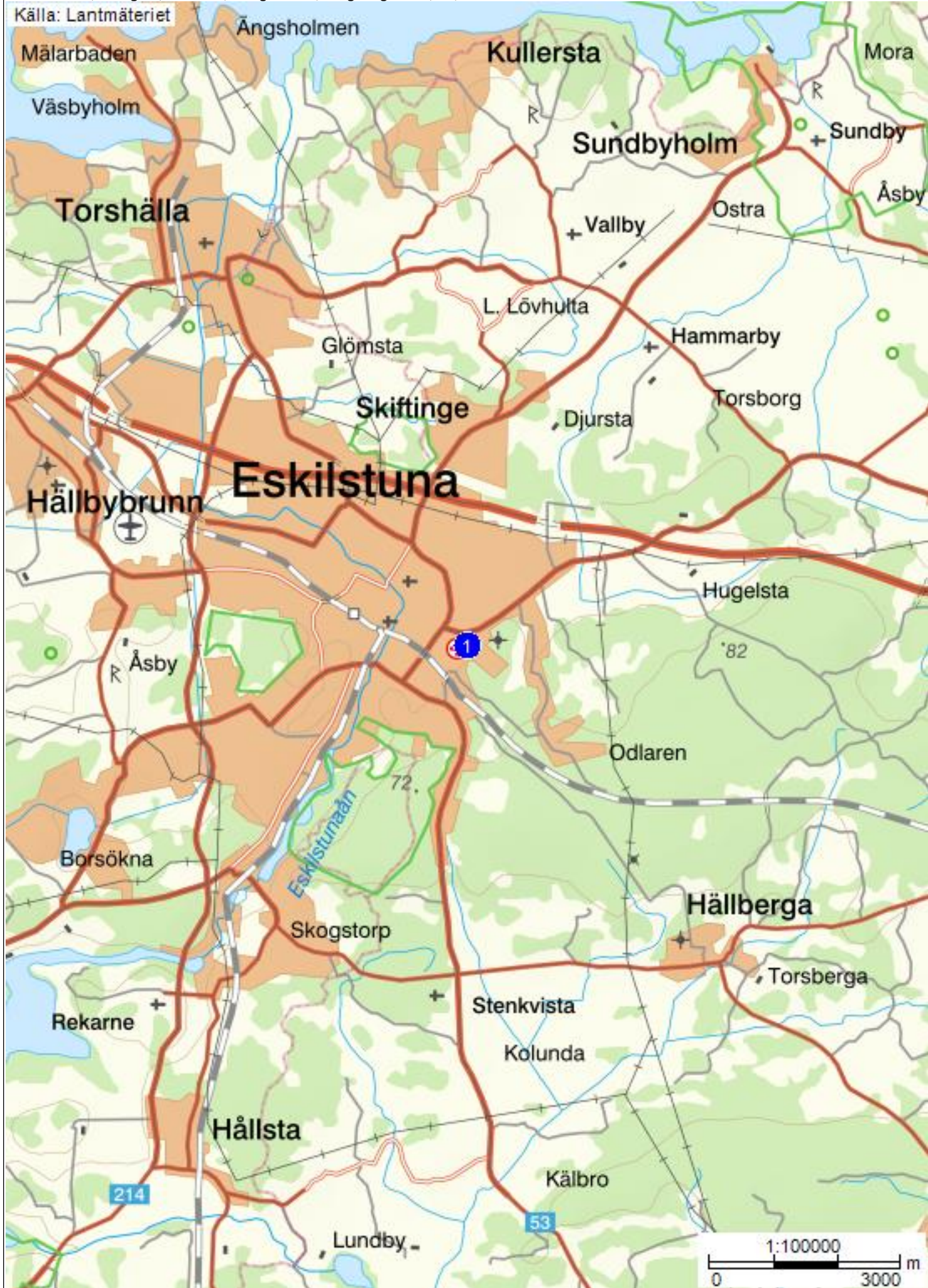
ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer Stadsplan: SAMARITEN MFL	Datum 1980-05-14 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2020-10-12	Akt 0484-P80/16 0484 0484K-1881C

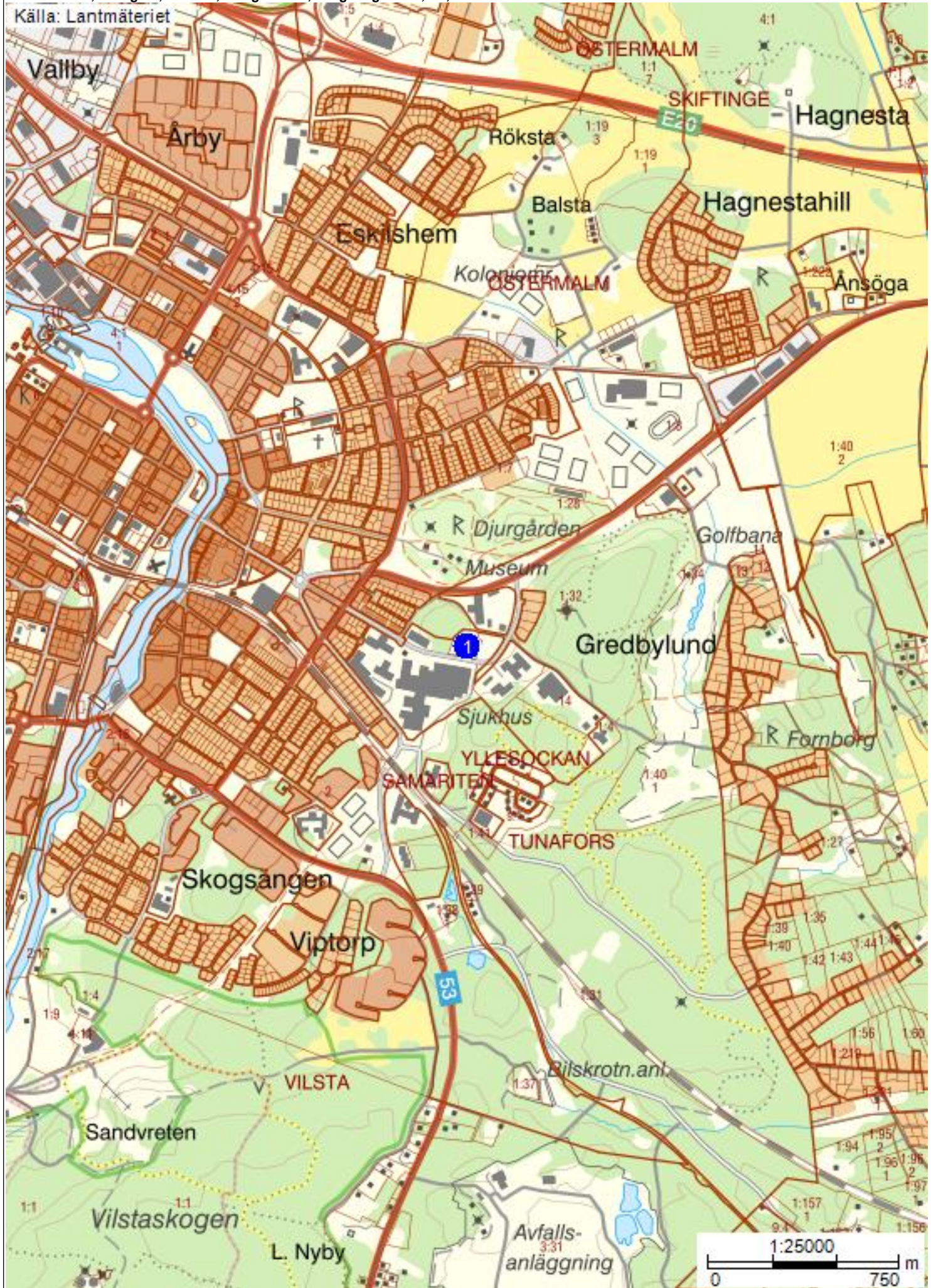
TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet SPECIALENHET, VÅRDBYGGNAD (823) 319438-4 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			Taxeringsår 2019
Taxvärde			Areal 10933 kvm
Taxerad ägare 212000-0357 ESKILSTUNA KOMMUN FINANSVDELNINGEN 631 86 ESKILSTUNA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning	Datum 1992-06-23	Akt 0484-92/78

URSPRUNG
ESKILSTUNA SAMARITEN 8



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 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

