

VärderingsInstitutet

GÖTEBORG AMHULT 108:1,4,5,6

Flygfältsgatan 29, 33, Gamla Flygplatsvägen 34-38, 423 37 Torslanda

Marknadsvärdebedömning

December 2020

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANFATTNING	1
2	UPPDRAG.....	2
2.1	<i>Uppdragsgivare</i>	2
2.2	<i>Uppdrag.....</i>	2
2.3	<i>Värdetidpunkt.....</i>	2
2.4	<i>Inspektion</i>	2
3	VÄRDERINGSUNDERLAG.....	3
3.1	<i>Sakuppgifter och källor.....</i>	3
3.2	<i>Kvalitetssystem.....</i>	3
4	VÄRDERINGSOBJEKTET	4
4.1	<i>Fastighetsspecifika uppgifter.....</i>	4
4.2	<i>Tomt och läge.....</i>	4
4.3	<i>Planförhållanden</i>	4
4.4	<i>Bebyggelse.....</i>	4
5	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	6
5.1	<i>Begreppet marknadsvärde</i>	6
5.2	<i>Värderingsmetod.....</i>	6
5.3	<i>Aktuell värderingsmetod</i>	6
6	MARKNADSANALYS	7
6.1	<i>Allmänt.....</i>	7
6.2	<i>Göteborgs Kommun.....</i>	8
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	9
8	VÄRDERING	10
9	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING	12

BILAGOR

BILAGA I	<i>Allmänna villkor och definitioner</i>
BILAGA II	<i>Kassaflödeskalkyl</i>
BILAGA III	<i>Karta</i>

1 SAMMANFATTNING

<i>Värderingsobjekt:</i>	Göteborg Amhult 108:1,4,5,6
<i>Adress:</i>	Flygfältsgatan 29, 33, Gamla Flygplatsvägen 34-38, 423 37 Torslanda
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Uppdragsgivare:</i>	Amhult 2 AB Postflyget 7 423 37 Torslanda
<i>Fastighetstyp:</i>	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321
<i>Uppdrag:</i>	Uppdraget är att bedöma fastigheternas marknads- värde/byggrättsvärde inför bokslut.

Värdebedömning

Med förutsättningarna och principerna som finns redovisade i detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheterna Göteborg Amhult 108:1,4,5,6 bedömts till

Marknadsvärde per december 2020
89 000 000 KRONOR
ÅTTIONIMILJONER KRONOR
Bedömt värdeintervall
79 000 tkr - 99 000 tkr

2 UPPDRAG

2.1 Uppdragsgivare

Amhult 2 AB

Postflyget 7

423 37 Torslanda

2.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma fastigheternas marknadsvärde/byggrättsvärde inför bokslut. Begreppet marknadsvärde, se vidare sidan 6.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten december 2020.

2.4 Inspektion

Fastigheten inspekterades 2019-11-28 av Urban Lönn och Arne Nethander. Värdebedömningen grundar sig på fastighetens standard och skick vid inspektionstillfället.

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- Fastighetsdatautdrag, taxeringsuppgifter
- Detaljplaneuppgifter
- Marknadsinformation – Datscha, SCB, kommunens hemsida m.fl.
- VDpro ortsprismaterial

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

Värdebedömningen förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta annars är denna värdebedömning inaktuell.

3.2 Kvalitetssystem

Enligt VärderingsInstitutets kvalitetssystem, kontrolleras varje dokument som produceras inom företaget av en auktoriserad medarbetare.

4 VÄRDERINGSOBJEKTET

4.1 Fastighetsspecifika uppgifter

<i>Registerbeteckning:</i>	Göteborg Amhult 108:1,4,5,6
<i>Adress:</i>	Flygfältsgatan 29, 33, Gamla Flygplatsvägen 34-38, 423 37 Torslanda
<i>Område:</i>	Torslanda
<i>Upplåtelseform:</i>	Äganderätt
<i>Lagfaren ägare:</i>	Terrester AB
<i>Nybyggnadsår:</i>	
<i>Värdeår:</i>	-
<i>Ombyggnadsår:</i>	-
<i>Användning:</i>	Hyreshus, bostäder och lokaler, typkod 321

4.2 Tomt och läge

Exploateringsfastighet, planerad tomtmark för kommersiella byggnader och bostäder.

4.3 Planförhållanden

För fastigheten gäller en stadsplan från 2011. Stadsplaner fastställda före 1987 behandlas enligt plan och bygglagen (PBL) som detaljplan där genomförandetiden gått ut. Planen gäller tills den ändras eller upphävs genom ny plan. För mer information se bilagt fastighetsdautdrag.

4.4 Bebyggelse

Amhult 108:1

Byggnad U: En friliggande byggnad i 3 plan med 3.000 kvm butikslokaler och 6.000 kvm kontor

Amhult 108:4

Byggnad H: två friliggande bostadshus i 4 plan, kommer att inrymma 3.400 kvm lägenheter och 700 kvm butikslokaler.

Amhult 108:5

Byggnad I: ett friliggande 4 plans hus med 7.000 kvm lägenheter.

Amhult 108:6

Hus ST: två fristående 4-plans hus med 6.700 kvm lägenheter. Viss markareal till parkmark.

Totalt	3.700 kvm butiksyta.
Totalt	17.100 kvm bostadsyta.
Total	6.000 kvm kontor
Delsumma	26 800 kvm

5 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

5.1 Begreppet marknadsvärde

”Med marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsförings-tid.”

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

5.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering dels till area (s.k. areametoden) och dels till driftnetto (benämns nettokapitaliseringsmetod).

Vidare genomförs en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning, en så kallad kassaflödesmetod (Cash-flow). Som underlag till denna ligger nuvärdet av respektive års driftnetton samt av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Dessa nuvärden vid kalkylperiodens början utgör det avkastningsbaserade marknadsvärdet.

5.3 Aktuell värderingsmetod

Den aktuella fastigheten har värderats dels genom två varianter av ortsprismetoden (nettokapitaliseringsmetoden och areametoden) samt genom kassaflödesmetoden (Cash-flow). I det aktuella fallet bedöms den mer ingående kassaflödesmetoden skildra det mest sannolika marknadsvärdet.

6 MARKNADSANALYS

6.1 Allmänt

Transaktionsvolymen i Sverige för år 2019 hamnade runt 218 - 219 miljarders gränsen. Olika konsultbolag uppvisar olika uppgifter om detta. Variationen beror främst på att urvalskriterierna varierar på affärernas ministorlek (10 eller 80 miljoner kr). Detta är en ökning med ca 35 % jämfört med år 2018 och den högsta noteringen någonsin. Det tidigare rekordet var år 2016 då marknaden nådde en nivå runt 203 – 201 miljarder kr. Däremot har år 2019 präglats av färre transaktioner, men med högre genomsnittligt värde. Ungefär 1/3 av årets transaktionsvolym bedöms utgöras av strukturaffärer. De utländska investerarna har varit aktiva under år 2019 och förvärvat fastigheter till ett värde om ca 78 miljarder kr. Detta innebär att de utländska investerarna svarade för ca 30 - 35 % av transaktionsvolymen. Transaktionsvolymerna har varit höga i samtliga geografiska marknader och inom de flesta segmenten. Sett till omsättningen år 2019 utgjorde bostadsfastigheter det största segmentet med en omsättningsvolym runt 80 miljarder kr (ca 37 %), vilket är ca 26 miljarder högre än år 2018. Intressant är även att bostäder under produktion stod för ca 17 miljarder kr, vilket indikerar på ett starkt intresse för nyproducerade hyresbostäder.

Det näst största segmentet blev kontorsfastigheter, som stod för en omsättningsvolym om ca 55 miljarder kr (ca 25 %). Det tredje största segmentet blev lager- och logistikfastigheter, vilket haft ett ökat ägarintresse de senaste åren. Lager- och logistikfastigheter ökade till en rekordomsättning runt 32 miljarder kr (ca 15 %). Slutligen så kan det noteras att det funnits utmaningar inom den fysiska handeln under år 2019, vilket har avspeglats i intresset för detta segment.

Vad gäller omsättningen för bostäder (småhus och bostadsrätter) så nåddes en ny toppnivå om ca 440 miljarder kr, vilket är ca 7 % högre än år 2018. Drygt 55 000 st småhus och 110 000 st bostadsrätter såldes. I riket steg snittpriset på småhus och bostadsrätter med ca 4,7 %, men variationen mellan länen var stor.

År 2020 bedöms kunna ha en fortsatt stark transaktionsmarknad tack vare flera parametrar. Tex så brukar en period med många portföljaffärer (som skett under 2019) följas av en period med många transaktioner då portföljerna renodlas. Vidare så är tillgången på inhemskt och utländskt kapital mycket gott. Dessutom kan den svaga svenska kronan öka på intresset från utländskt kapital.

Årets största affär i Sverige var när tyska Vonovia tog över aktiemajoriteten i Hembla. Transaktionsvärdet uppgick till ca 22,9 miljarder kronor. Den näst största affären var när Folksam (KPA) förvärvade Trygg-Hansa huset (Stockholm Brädstapeln 16) från Areim. Transaktionsvärdet uppgick till ca 4,3 miljarder kronor. De fyra nästkommande affärerna låg däremot runt 3,7 – 4,2 miljarder kr/st.

Konjunkturinstitutets barometerindikator, som sammanfattar företagets och hushållens syn på det ekonomiska läget sjönk under hela år 2019. I december 2019 nåddes den lägsta nivån sedan år 2013. Se diagram intill.

Den svenska ekonomin bedöms ha gått in i en tydlig avmattningsfas vilket är normalt efter flera år med högkonjunktur. Avmattningen förstärks av osäkerheten kring Brexit och handelskonflikter. Produktionen i den svenska ekonomin blir något lägre och arbetslösheten något högre än normalt 2020 och 2021. Enligt Arbetsförmedlingens prognos från slutet av 2019 beräknas arbetslösheten öka långsamt till ca 7,2 % år 2020 och till 7,4 % år 2021. Vid Riksbankens senaste möte år 2019 beslöt Riksbankens direktion att kvarhålla räntan till 0 %. Riksbankens prognos för reporäntan är att den väntas ligga kvar på 0 % fram till år 2022. Samtidigt återstår stora utmaningar kopplade till den svenska bostadsmarknaden och hushållens höga skuldsättning.

6.2 Göteborgs Kommun

Göteborgs kommun eller Göteborgs stad är en kommun i Västra Götalands län. Centralort är Göteborg. Kommunen ligger i huvudsak i de västra delarna av landskapet Västergötland medan norra Hisingen ligger i södra Bohuslän. Genom kommunen rinner Göta älv medan Nordre älv i norr utgör gräns till Kungälv kommun. I väster gränsar Göteborg till Kattegatt.

Folkmängden uppgick 2017 till 564 039 personer, näst högst i Sverige. Samma år ökade kommunens invånarantal med 7 319 personer. Medelåldern för kommunen är 38,9 år, jämfört med riket på 41,2 år. Andelen personer i åldersgruppen 25-64 år med en eftergymnasial utbildning (minst 3 år) var 35,2 % år 2017. I hela landet var andelen 27,0 %.

Sammanräknad förvärvsinkomst (medianinkomst) var för åldersgruppen 20 år och äldre år 2017 var ca 283 884 tkr/år mot rikets 278 954 tkr/år.

Andelen öppet arbetslösa i åldern 16-64 var, år 2017, 7,3 % jämfört med rikets 7,5 %. Det är en minskning med 0,5 procentenheter från motsvarande period föregående år

Kommunen är den största arbetsgivaren med 34 727 anställda. Största privata arbetsgivare är Volvo personvagnar med 13 175 anställda. I rankingen företagsklimat som genomförs av svenskt näringsliv hamnade Göteborg på plats 222 av 290 kommuner.

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

Bedömda hyror på årsbasis under 2020

Areatyp	Area [m ²]	Utgående hyra [tkr] / [kr/m ²]		Marknadsmässig hyra [tkr] / [kr/m ²]		Inkl. värme	Inkl. F-skatt
Bostäder	17 100	32 490	1 900	32 490	1 900	Ja	Ja
Butiker	3 700	9 250	2 500	9 250	2 500	Nej	Nej
Kontor	6 000	9 000	1 500	9 000	1 500	Nej	Nej
Summa/snitt	26 800	50 740	1 893	50 740	1 893		

Bedömning av utbetalningar för drift och underhåll har uppskattats utifrån erfarenhetsmässig kännedom om liknande objekt.

Under år 2020 antages utbetalningarna uppgå till följande:

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]		Bedömd DoU-kostnad [tkr] / [kr/m ²]	
Bostäder	17 100	0	0	6 840	400
Butiker	3 700	0	0	740	200
Kontor	6 000	0	0	1 200	200
Summa/snitt	26 800	0	0	8 780	328

Drift och underhållsbetalningarna bedöms komma att öka i takt med den antagna inflationen

Fastighetsskatt Fastighetsskatt utgår ej under de första 15 åren, för bostäder.

Lokalhyresdelen bedöms att hyresgästen betalar fastighetskatten.

8 VÄRDERING

Marknadsvärdet bedöms vanligen med ledning av ortsprismetoden som bygger på jämförelser med genomförda köp av liknande fastigheter och utifrån en marknadssimulering genomförd med en kassaflödeskalkyl där marknadens förväntningar om hyror, utveckling, avkastningskrav etc. beaktas. Resultat av dessa metoder vägs ihop till en slutlig bedömning av marknadsvärdet. Till grund för bedömningen ligger en analys av den lokala marknaden och de omvärldsfaktorer som påverkar fastighetspriserna.

Kalkylen innebär en analys av framtida betalningsströmmar som innehavet förväntas generera under kalkylperioden. Vidare framräknas ett avkastningsbaserat nuvärde baserat på periodens betalnetton, det egna kapitalet av restvärdet vid kalkylperiodens slut

Byggmästarkalkyl Byggkostnaderna uppgår till enligt fastighetsägarens kalkyler till:

Bostad ca 25.000 kr/kvm

Butik, kontor ca 15.000 kr/kvm

Summa kostnader

Bostad 25.000 kr x 17.100 kvm = 427.000 tkr

Butik, kontor 15.000 kr x 9.700 kvm = 145.000 tkr

Summa produktionskostnad 572 000 tkr

Kalkylperiod 2021-01-01--2026-01-01

Inflation Inflationen bedöms till 2 % per år.

Kalkylräntan Kalkylräntan, bedöms till 6,6 %.

Hyra Bedömda hyror uppgår till 50 000 tkr.

Hyran har uppräknats i takt med den antagna inflationen.

Drift och underhåll Kostnad för drift och underhåll har inlagts i kalkylen med 8 800 tkr.

Kostnaden har uppräknats i takt med den antagna inflationen.

Fastighetsskatt	Fastighetsskatt utgår inte för bostäderna. För lokalerna debiteras den ut utöver hyran.
Kalkylresultat	Restvärdet utgörs av det marknadsvärde, som fastigheten har i slutet av kalkylperioden. Marknadsvärdet vid kalkylperiodens slut har bedömts utifrån 4,5 % nettokapitalisering på det prognostiserade drift-nettot för året efter det sista kalkylåret.

Kassaflödesanalysen ger med givna förutsättningar ett värde av 870 000tkr.

Byggrättsvärde beräknat

Marknadsvärde på fastigheterna	ca 870 000 tkr
Produktionskostnad	ca 572 000 tkr
Värde på BOA och LOA	298 000 tkr

Byggmästarkalkyl

Om fastigheten skall säljas på den öppna marknaden bedömer vi att ca 70 % av projektets värde tillfaller projektutvecklaren och resterande 30 % av värdet tillfaller markägaren. Enligt vår bedömning har värdet på fastigheten ökat på grund av att det aktuella projektet som beskrivs i detta utlåtande är så pass framskridet.

Vinstdelningsprincipen ovan om 70/30 bedöms därför som rimlig ur marknadsvärdesynpunkt.

Marknadsvärdet bedöms till ca 30 % x 298 000 tkr=89 000 tkr

RESERVATION

Denna värdering förutsätter att byggnationen genomförs i den omfattning som beskrivs enligt ovan.

9 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för fastigheten Göteborg Amhult 108:1,4,5,6 och 206:2 till:

<p>Marknadsvärde per december 2020</p> <p>89 000 000 KRONOR</p> <p>ÅTTIONIOMILJONER KRONOR</p> <p>Bedömt värdeintervall</p> <p>79 000 tkr - 99 000 tkr</p>

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Halmstad 2020-12-15

VärderingsInstitutet

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Urban Lönn

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

BILAGA I ALLMÄNNA VILLKOR OCH DEFINITIONER

<p>1 Värdeutlåtandets omfattning</p> <p>1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom/ tomträtt med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsdatasystemet (FDS).</p> <p>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.</p> <p>1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från FDS. Den information som erhållits genom FDS 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 FDS har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från FDS samt av uppgifter uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, gränsar 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.</p> <p>2 Förutsättningar för värdeutlåtande</p> <p>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 nyttjanderättsshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetskontroll. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.</p> <p>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. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard". Om annat anges i värderingsutlåtandet gäller detta.</p> <p>2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömning i förekommande fall utgått från gällande hyres-, och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa avtal alternativt hyresbedömningslistor utvisande relevanta hyresvillkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.</p> <p>3 Miljöfrågor (Miljöbalken 1998:808 m.fl.)</p> <p>3.1 Kontroll av eventuellt förekommande miljöskador eller annan negativ miljöpåverkan på värderingsobjektet eller intilliggande fastigheter har inte utförts. 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 som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma fråga.</p> <p>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 värdebedömning är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.</p>	<p>4 Besiktning, tekniskt skick</p> <p>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 okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka. - funktionen (skadefriheten) och /eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter, eftersom inga tekniska tester genomförts. <p>4.3 Värderingsobjektet förutsätts uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.</p> <p>5 Ansvar</p> <p>5.1 Eventuella krav mot värderingsmannen till följd av fel i värderingsutlåtandet skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än ett år efter värderingsdagen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.</p> <p>5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå till följd av fel i värdeutlåtandet är ett prisbasbelopp.</p> <p>6 Värdeutlåtandets aktualitet</p> <p>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.</p> <p>6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värde utveckling som redovisas i utlåtandet har gjorts utifrån ett scenario, som enligt värderarens uppfattning återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Det måste dock observeras att värdebedömningen inte inrymmer någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes och värdeutveckling.</p> <p>7 Värdeutlåtandets användande</p> <p>7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.</p> <p>7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 6.1. 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.</p> <p>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.</p>
--	---

BILAGA III KARTA



