

Värdeutlåtande

Fastigheten Åre Bräcke 1:21

Svefa AB, Storgatan 39, 831 33 Östersund
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	3
2.	Värderingsobjekt	4
3.	Marknadsanalys	7
4.	Värderingsmetodik	13
5.	Värdering	14
6.	Slutsatser	19

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Åre Bräcke 1:21 där det idag drivs ett vandrarhem/föreningsstuga. I värderingen kommer ett värde bedömas för stugan enligt dagens skick och standard, samt ett för eventuell byggrätt. Byggrätten bedöms vara för ett småhus då det är störst sannolikt utifrån läget, samt att fastigheten idag är taxerad som småhusenhet (220)



Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Samhällsbyggarna, genom Noah Skogward.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas vid interna beslut.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2024-03-26.

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.

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

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("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.

Uppllysningar

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

Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts att nuvarande byggnad får rivas och att en ny byggnad om ca 200 kvm får uppföras.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2024-03-08 av Björn Hall på Svefa.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Omsättning uthyrning
- Faktiska drift- och underhållskostnader
- Beslutade investeringar

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

2. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms ett vandrarhem/föreningsstuga.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Samhällsbyggarna.

Läge

Värderingsobjektet är beläget strax väster om Åre by med ett unikt enskilt läge. Gatuadressen är England Ullådalsvägen 180.



Omgivningen utgörs huvudsakligen av skogsmark och fjäll. Service finns närmast i Åre by, ca 5 min med bil. Allmänna kommunikationer finns ej. Större trafikleder (E14) finns på nära avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 5 984 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 5 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser och gårdsytor. Tomten har till stor del kraftig sluttning.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 1936 och inrymmer ett plan ovan mark samt källare och oinredd vind. En större renovering utfördes 1979 och efter det har stugan renoverats sporadiskt.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 154 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Vandrarhem	154	100	-
Summa/Medel	154	100	0

Konstruktion

Grundläggning	Betong
Stomme	Trä
Fasadmaterial	Trä
Yttertak	Plåt
Fönster	2-glas

Teknik

Uppvärmning	Direktverkande el (radiatorer)
Ventilation	Mekanisk frånluft (sovdelen)

Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som normalt till mindre bra.

Vid besiktningen noterades utvändiga reparationsbehov i form av grundblock som lossnat samt att stugan behöver målas. Kostnad för att åtgärder bedöms rymmas inom det långsiktiga underhållet.

Flexibilitet och alternativ användning

Lokalerna bedöms vara mindre anpassningsbara i sin utformning på grund av bostadsutformning.

Energideklaration

Byggnaden inom värderingsobjektet omfattas inte av energideklaration.

Potentiellt förorenad mark

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.

Översvämnings- och/eller rasrisk

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämnings och/eller rasrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

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 ej av någon detaljplan och byggnaden bedöms var uppförd med då giltigt myndighetsbeslut.

I närområdet har det diskuterats på kommunnivå om planläggning, men idag finns inga konkreta förslag att ta upp, förutom att det kan bli en logistikplats längs med vägen till fastigheten. Logistikplatsen bedöms dock inte göra någon större påverkan på värderingsobjektet då de kommer hålla avstånd samt vara skog mellan.

I värderingen förutsätts att nuvarande byggnad får rivas och att en ny byggnad om ca 200 kvm får uppföras. (se särskilda villkor)

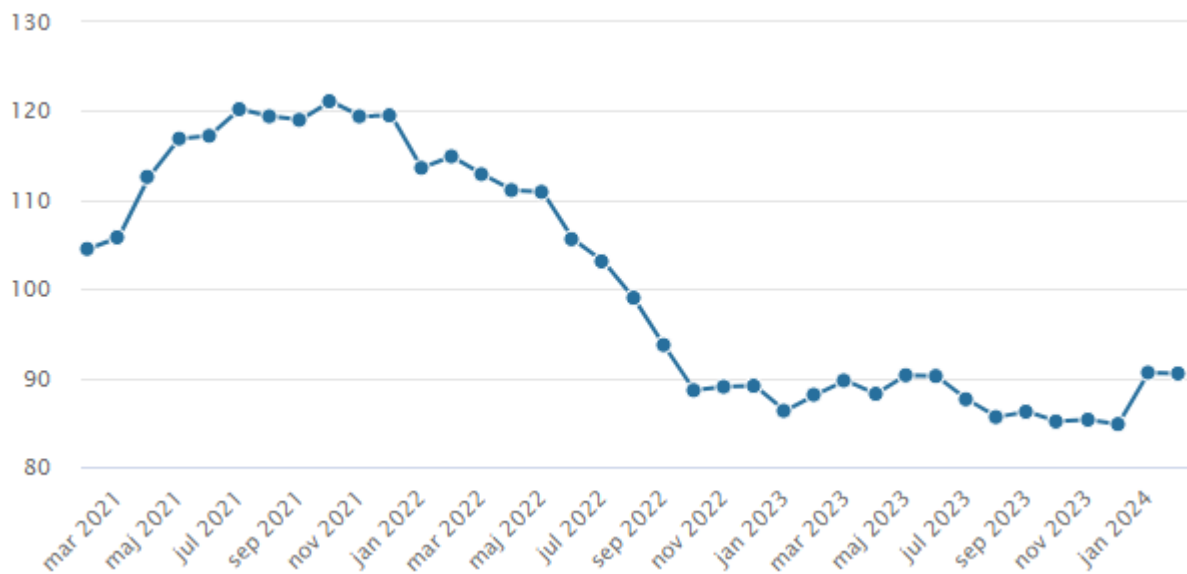
3. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi befinner sig i lågkonjunktur. BNP väntas förvisso notera en positiv utveckling under 2024 (+1,0%) och 2025 (+2,8%), men Konjunkturinstitutets prognos (dec-23) indikerar att lågkonjunkturen fördjupas 2024 – och att den består till 2026.

Konjunkturbarometern har noterat kortsiktiga upp-/nedgångar under 2023, men en relativt stor uppgång i jan-24 har medfört att stämningen i svensk ekonomi nu för första gången sedan sept-22 endast är "svagt".



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023/2024 har det exceptionellt höga KPI dämpats; från 11,7% i jan-23 till 4,5% i feb-24. Trots den positiva utvecklingen väntas penningpolitiken vara fortsatt restriktiv i syfte att nå inflationsmålet om KPIF 2,0%, och i februari lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad på 4,0%. Riksbanken indikerade emellertid att en sänkning kan vara aktuell redan i H1 2024 (vilket styrks av KPIF i feb-24 om 2,5%). Prognoser från Konjunkturinstitutet och de stora svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2,0 – 2,5% till slutet av 2025.

Trots den svaga ekonomiska utvecklingen har arbetsmarknaden varit relativt motståndskraftig, även om det noterats en ökande arbetslöshet sedan Q2 2023 (6,8%, 16–65 år, feb-23). Lågkonjunkturen medför stor osäkerhet, men arbetslösheten väntas öka under 2024 (för att åter sjunka under 2025).

Offentlig sektor – som står för ca 1/3-del av arbetsmarknaden – ses som stabil, men inom delar av det privata näringslivet kommer sysselsättningen minska (som bygg/fastighet och "konsumtionskänsliga" verksamheter som hotell/restaurang och handel).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Bristen på utbildad arbetskraft är särskilt tydlig inom vård/skola/omsorg där den demografiska utvecklingen medför stor efterfrågan.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, vilket på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader). Utbildning är en viktig parameter till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21% av befolkningen vara >65 år. Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20–65 år väntas öka med ca 3,3% till 2030, medan antalet 65+ år väntas öka med ca 11,1% och 85+ år med ca 40,7%.

De offentliga finanserna är relativt starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg. På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning. Sannolikt kommer det att krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken.

Kommunfakta - Åre

Befolkning

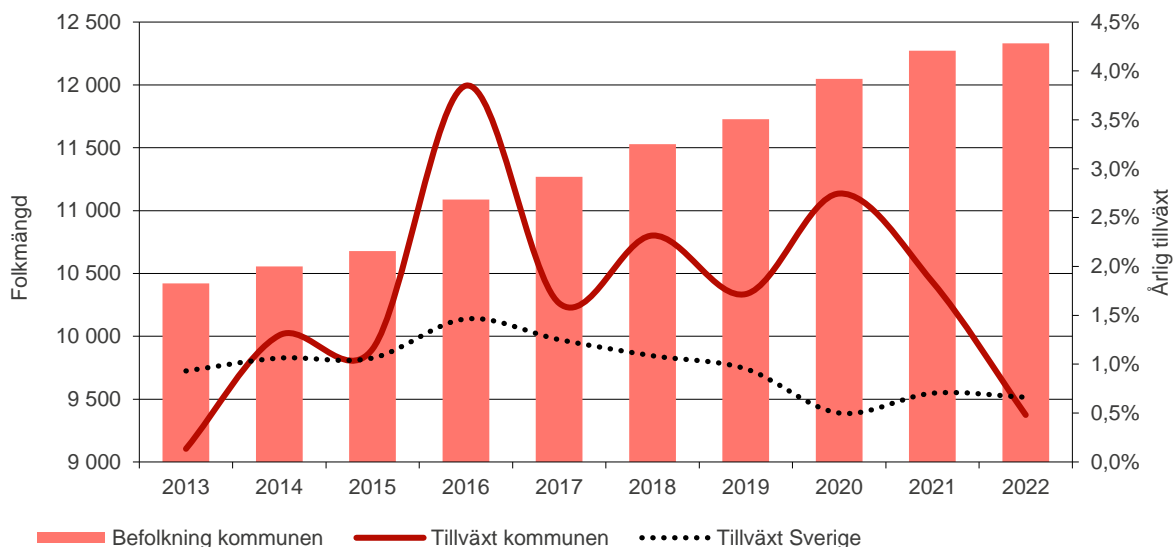
Befolkningen i Åre uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 12 330 invånare, en ökning med 0,5% sedan föregående år. Flyttnettot under 2022 var -18 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Åre	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Befolkning kommunen	10 420	10 555	10 677	11 088	11 268	11 529	11 727	12 049	12 271	12 330
Befolkning 20-64 år	6 204	6 313	6 360	6 632	6 729	6 838	6 905	7 107	7 235	7 290
Tillväxt kommunen	0,1%	1,3%	1,2%	3,8%	1,6%	2,3%	1,7%	2,7%	1,8%	0,5%
Tillväxt 20-64 år	0,5%	1,8%	0,7%	4,3%	1,5%	1,6%	1,0%	2,9%	1,8%	0,8%
Tillväxt Sverige	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%

Källa: SCB

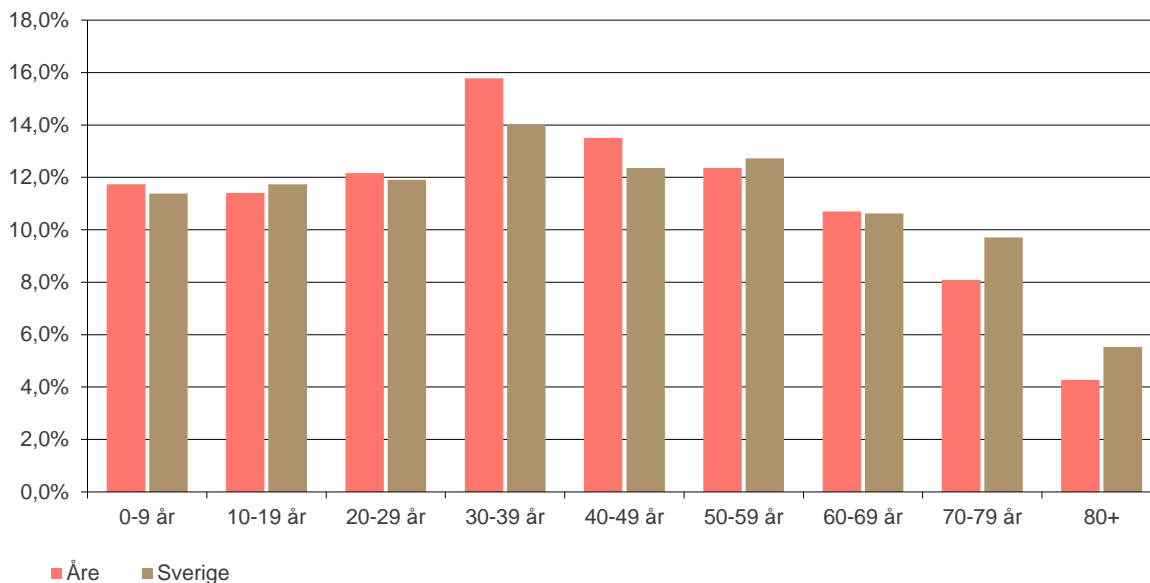
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer mellan 30–39 år är högre än riket i övrigt, medan andelen av de äldre ålderskategorierna är något lägre.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Åre är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier, med undantag från ålderskategorin 20–24 år.

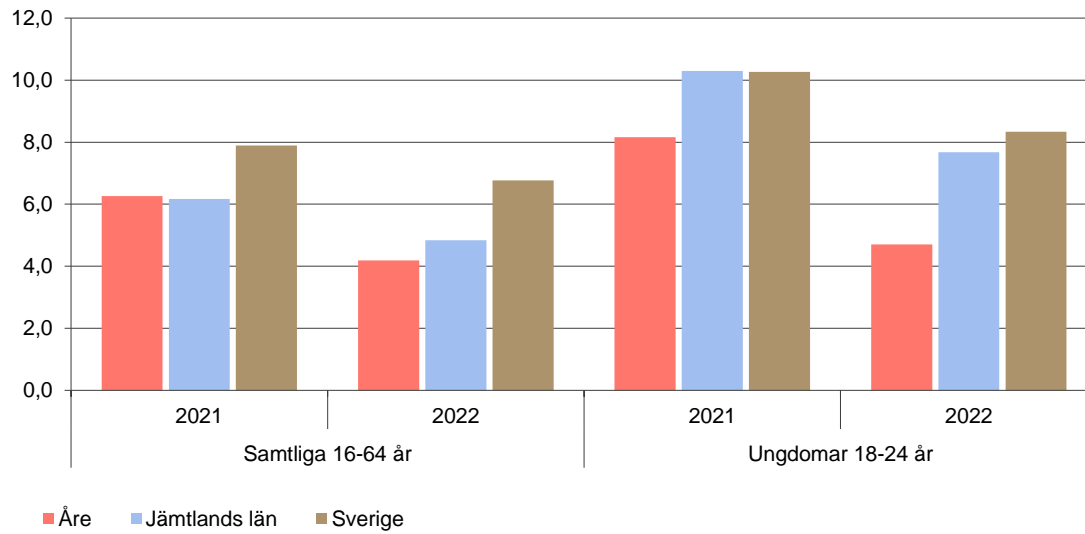
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	172,5	186,4	165,8
25-29 år	250,1	256,2	270,3
30-44 år	346,5	338,5	374,0
45-64 år	385,7	388,3	440,3
65+ år	258,7	255,9	279,1
Totalt 20+ år	317,3	313,0	346,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2022 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Åre till 4,2 % vilket kan jämföras med Jämtlands län som har en arbetslöshet om 4,8 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,8%.

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

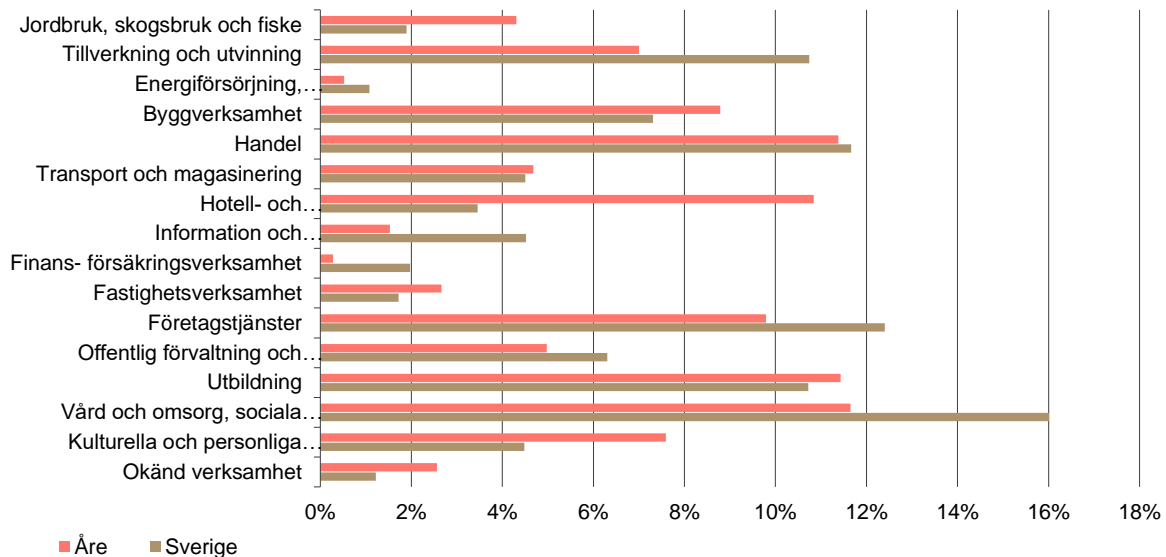


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på hotell- och restaurangverksamhet, utbildning, handel samt vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

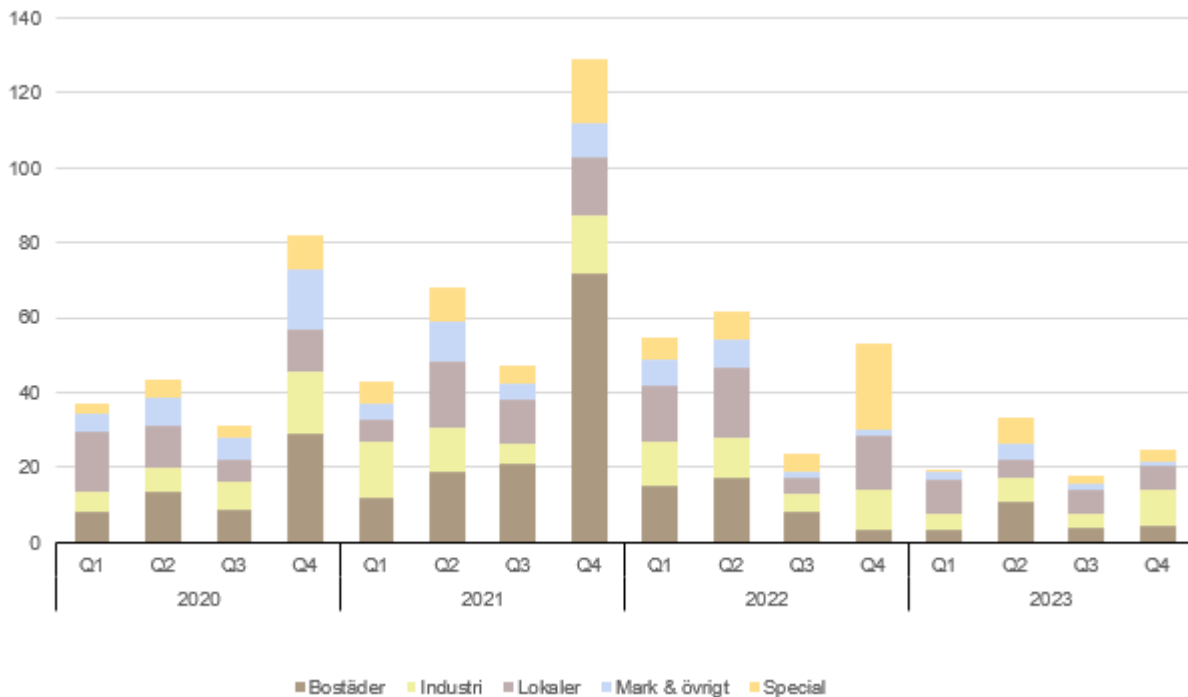
I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Åre på plats 196 i rankingen för 2023, vilket är en försämring med 43 platser jämfört med föregående år.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har det sedan Q3/2022 noterats stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsaktiviteten har varit exceptionellt låg då köpare/säljare inte haft samsyn om vare sig kort- eller långsiktiga marknadsförutsättningar. Under 2023 noterades en total transaktionsvolym om ca 95 mdkr, en minskning med drygt 50% jämfört med 2022.



Källa: Svefa

Intresset från utländska investerare har ökat och stod 2023 för ca 25% av den totala transaktionsvolymen. Närvaron av utländska investera är dock än större genom tillskjutet kapital hos svenska fastighetsfonder som utgör de klart största köparna på fastighetsmarknaden 2023.

En relativt stor andel av de transaktioner som genomförts har i praktiken varit "tvingande", d.v.s. att säljaren inte skulle valt att sälja såtillvida det inte funnits ett behov av att stärka bolagets finansiella position.

Transaktionsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under inledningen av 2024, med risk för stigande direktavkastningskrav (köpare/säljare har fortsatt inte samsyn om de kortsiktiga marknadsförutsättningarna, men det bedöms som sannolikt att transaktionsaktiviteten åter tar fart mot slutet av 2024).

Kreditmarknaden stabiliserades under 2023 och det finns viss förväntan från marknadens aktörer om en positiv utveckling 2024 (med såväl sjunkande räntor som mer fördelaktiga finansieringsvillkor i stort).

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden. Det är även tydligt på kreditmarknaden där aktörer i "framkant" kan erhålla mer förmånliga finansieringsvillkor. De fysiska klimatriskerna påverkar investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, som i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna.

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett "skall-krav", likaså "närproducerad" energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats en trend med stigande direktavkastningskrav de senaste 18 månaderna. Med stigande direktavkastningskrav följer sjunkande marknadsvärden, trots relativt höga hyreshöjningar 2023 och 2024 (och förväntan om relativt hög höjning även till 2025). De långsiktiga marknadsförutsättningarna är starka, men under Q1/Q2 bedöms marknaden som avvaktande med risk för stigande direktavkastningskrav. För att realisera försäljningar (som kan vara "tvingande") ses det som mest sannolikt att det är säljarna som måste revidera sin syn på aktuella direktavkastningskrav, och den kortsiktiga marknadsutvecklingen.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör fortsatt intressanta investeringar, men det har noterats en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärde-säkrar" investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur, likväl som hyresgästernas ökande fokus på "hybridarbete" och flexibla lokaler/hyresavtal (minskad lokalefterfrågan medför även osäkerhet på investeringsmarknaden). Vakans-/hyresrisken har ökat under 2023, och bedöms öka ytterligare under 2024. Det kvarstår en tydlig risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav i Q1/Q2.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och dylika verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – har det noterats stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk under 2023. Den svaga utvecklingen väntas fortsätta i Q1/Q2. Detta särskilt med hänsyn till att många hyresgäster har haft svårt att hantera stigande kostnader i kombination med sjunkande omsättning.

Det finns ett investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter, men undantaget SBB och en intressant trend med "återköp" av offentlig sektor har transaktionsaktivitet varit relativt låg. Efterfrågan på lokalhyresmarknaden är i huvudsak "konjunktur-oberoende", utan tydliga (kortsiktiga) upp-/nedgångar. Men med stigande kapitalkostnader har noterats stigande direktavkastningskrav 2023 och den politiska risken bedöms ha ökat. Prognosen för Q1/Q2 är en fortsatt låg transaktionsaktivitet, med i huvudsak stabila direkt-avkastningskrav. Det finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd (i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg), vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net). Under 2022/2023 har noterats tydligt stigande direktavkastningskrav, men efterfrågan kvarstår på kvalitativa fastigheter ("strategisk" infrastruktur, långa hyresavtal, solida hyresgäster). På projektmarknaden är det fortsatt en del "spekulationsprojekt", d.v.s. projekt som startats utan tecknade hyreskontrakt. Marknaden bedöms i huvudsak som stabil under Q1/Q2, med potential till en positiv utveckling senare under 2024.

På projektmarknaden har stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med en svag marknad för nyproduktion, medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). Det har noterats en prisjustering på råmark/byggrätter under 2022/2023 (beroende på marknads-/objektsspecifika förutsättningar är projektekonomin på många delmarknader i praktiken "negativ", och även på relativt starka delmarknader har den tidigare starka marknaden tydligt försvagats). Det finns fortsatt en stark långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2024.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett attraktivt läge, vilket bedöms som ett A-läge för både vandrarhem samt småhus inom Åre.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra trots rådande marknadsläge. Sannolik köparkategori bedöms främst vara privatpersoner som vill åt tomten.

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

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

5. Värdering

Byggrätt (tomtmark)

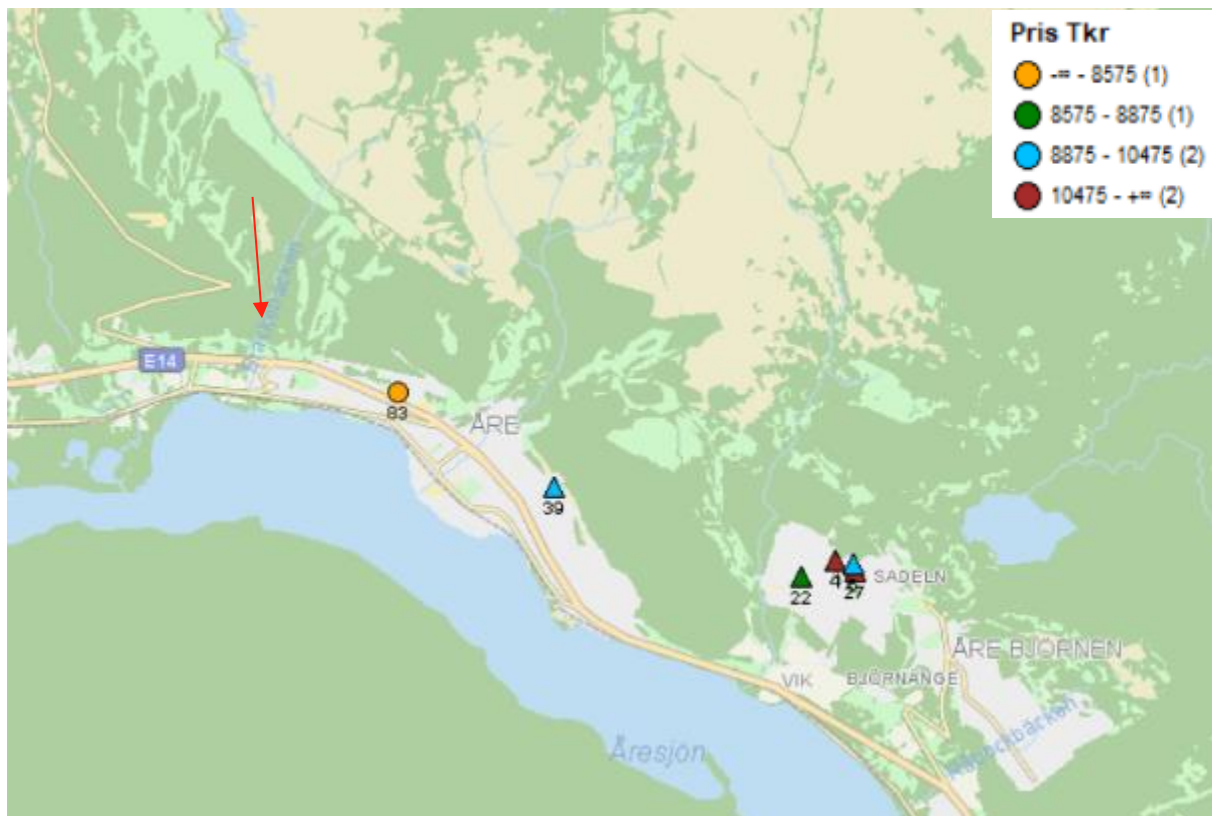
Vid värdering av privatbostäder, småhus används uteslutande en ortsprismetod.

För att bedöma ett marknadsvärde av fastigheten, har en ortsprisundersökning genomförts avseende obebyggda villatomter inom och utanför Åre by.

Förutom den geografiska avgränsningen har följande urvalskriterium nyttjats;

- Endast fastigheter taxerade som obebyggda fastigheter för småhusbebyggelse (typkod 210,211).
- Köp genomförda i huvudsak sedan januari 2021
- Ej slätköp, eller annan uppenbar intressegemenskap mellan säljare och köpare.

Urvalsområdets geografiska avgränsning, liksom jämförelseobjektens belägenhet framgår av kartorna nedan.



#	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal
4	ÅRE-SVEDJE 1:419	2024-01-24	11 000	12 155	5,03	905
6	ÅRE-SVEDJE 1:425	2024-01-16	9 950	10 112	4,44	984
20	ÅRE-SVEDJE 1:395	2023-01-25	8 750	7 504	3,70	1 166
24	ÅRE-SVEDJE 1:428	2022-12-06	12 000	10 480	5,08	1 145
36	TOTTEN 2:65	2022-01-18	9 000	10 601	4,38	849
73	LIEN 2:29	2021-02-12	8 400	9 365	4,02	897
	Medel ovägt		9 850	10 036	4,44	991
	Medel vägt			9 939		

Resultat

Jämförelseobjekten har tomtarealer om ca 900 – 1 100 kvm och en medelstorlek om ca 1 000 kvm. Försäljningspriserna har varierat inom intervallet 8 400 000 – 12 000 000 kr, med ett medelvärde om ca 10 000 000 kr.

- Åre - Svejde 1:395–428 såldes mellan slutet av 2022 - början av 2024 och erhåller byggrätter om ca 320 – 400 kvm BTA.
- Totten 2:65 såldes i början av 2022 och erhåller en byggrätt om 160 kvm BTA och 15 kvm uthus.
- Lien 2:29 såldes i början av 2021 och erhåller en byggrätt om 1 våning + suterräng, bedömt till ca 200 kvm BTA.

Utöver ovan nämnda jämförelseköp har även ortsprisundersökning gjorts avseende obebyggda villatomter i kringliggande områden såsom Undersåker, Tegefjäll och Duved. I värderingen har det inte tagit hänsyn till dessa köp eftersom de inte anses jämförbara med värderingsobjektet. Priserna har varierat mellan 1 000 000 – 3 000 000 kr inom dessa områden.

Slutsats

Då det är ytterst sällan finns en obebyggd villatomt till salu i närheten av eller i Åre by blir priset därefter. Senare år har diskussionen mer handlat om att riva småhus och förtäta byn. Värderingsobjektet utgör således ett unikt objekt som bedöms ha stor efterfrågan på marknaden. Det som talar negativt för värderingsobjektet är framtida planläggning (logistikplats), sluttande tomt, driftkostnad för väg samt saknaden av kommunalt vatten och avlopp. Det som talar positivt är läget, fri utsikt, generös byggrätt och god efterfrågan.

Jämförelseobjekten i Sadeln/Copperhill bedöms som det enda området i Åre som har liknande värden som just Åre by och samtidigt sålt tomter inom närtid. Byggrätterna är väldigt generösa inom området och med ski in/ski out till de flesta fastigheterna. Läget är något mer perifert än Åre by, men kompenseras med storslagna utsikter och ski in / ski out.

Tomtarealen för småhustomter kan generellt sätt ha en viss betydelse för bland annat insyn, närhet till grannar etc. Detta bedöms dock vara särskilt prispåverkande för mindre tomter. Värderingsobjektets tomtstorlek bedöms ha en marginell påverkan på marknadsvärdet, då större delen av tomten bedöms vara ej byggbar på grund av betydande sluttning

Värderingsobjektet bedöms ha ett liknande eller lägre värde än jämförelseköpen i Sadeln/Copperhill och i nivå med köpen i Åre By. Det unika läget gör att priset är svårt att bedöma, då budgivning på unika objekt i Åre vid flera fall har saknat tak. Det ska också konstateras att premiumsegmentet i Åre har upprätthållit höga nivåer trots marknadsläget.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet beaktat förutsättningarna vara **ca 9 000 000 – 11 000 000 kr** vid värdetidpunkten.

En renoveringskostnad för byggnaden har bedömts utifrån statistik och erfarenhet till ca 500 000 kr, då terrängen bedöms vara problematisk. Det motsvarar ca 3 000 kr/kvm.

Sammanfattningsvis bedöms värderingsobjektet marknadsvärde vara **ca 8 500 000 – 10 500 000 kr** beaktat rivningskostnaden.

Vandrahem/föreningsstuga

Ortsprismetoden

Några köp av objekt som är likt värderingsobjektet har ej hittats då det är så pass unikt i både läge och utformning.

I brist på köpeskillingsstatistik görs värdebedömningen endast med hjälp av en marknadsbaserad avkastningskalkyl av kassaflödesmodell.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2024-03-01.

Inflation

Under kalkylperioden har ett inflationsantagande om 2,0 % använts.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunktur-institutet 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 under gällande kontraktstid utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 4,00%.

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 4,00%.

Hyror

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

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Vandrahem	193	1 251	-	277	1 800	-	0	-	-	277	1 800	-
Summa/Medel	193	1 251		277	1 800	0	0	0	0	277	1 800	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg.

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

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Vandrarhem	154	100	-	154	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Summa/Medel	154	100	0	154	100	0	0	0	0	0,0%	0,0%

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

För denna typ av fastigheter tas hänsyn till eventuell vakans-/hyresrisk i kalkylräntan, något som även gjorts i denna värdering.

Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel och övrigt underhåll har erhållits från fastighetsägaren.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Varav								
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
Tkr				*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	
Vandrarhem	169	1 100	-	133	865	-	31	200	-	5	35	-
Summa/Medel	169	1 100		133	865		31	200		5	35	

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

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

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme, fastighetsel och övriga driftrelaterade kostnader.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 220 (småhusenhet, bebyggd). Byggnaden har åsatts värdeår 1936.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	3 593 000
Byggnadsvärde	2 430 000
Totalt	6 023 000
Varav bostad	6 023 000
Varav lokaler	0
Totalt	6 023 000

Driftnetto

Initiala och normaliserade intäkter och kostnader ger driftnetto enligt nedan.

Driftnetto	Initialt		Normaliserat	
	Tkr	Kr/m ²	Tkr	Kr/m ²
+ Hyra	206	1341	277	1 800
+ Tillfälliga tillägg och rabatter (netto)	0	0	0	0
- Drift- och underhåll	-169	1100	-169	-1 100
- Tomträttsavgäld	0	0	0	0
- Fastighetsskatt (bostäder)	0	0	0	0
- Fastighetsskatt (lokaler)	0	0	0	0
+ Fastighetsskatt åter (lokaler)	0	0	0	0
- Vakans	0	0	0	0
- Investering /HGA	0	0	0	0
Driftnetto före investering/HGA	37	241	108	700
Driftnetto efter investering/HGA	37	241	108	700

Initialt:

Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget.

Normaliserat:

Normaliserat driftnetto är räknat på marknadshyra samt långsiktiga parametrar avseende drift- och underhåll, vakans, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 16 849 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 2 600 000 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 bostäder	%	10,0%	0	0,0%
Hyra lokaler	%	10,0%	676	26,1%
Drift och underhåll	%	10,0%	-417	-16,1%
Inflation	%-enheter	1,0%	-21	-0,8%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	0	0,0%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-338	-13,0%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-200	-7,7%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-294	-11,3%

6. Slutsatser

Resultat

Tomtmark

Ortsprismetoden cirka 9 500 000 kronor

Vandrarhem/föreningsstuga

Ortsprismetoden Ej applicerbar

Avkastningsmetoden cirka 2 600 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen bedöms värdet vid en försäljning utgöra värdet av tomtmark för bostadsändamål.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2024-03-26 till:

9 500 000 kr
Nio miljoner femhundra tusen kronor

Östersund, 2024-03-26

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLET I SRYGGARNA

Björn Hall
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Maria Sundkvist
Civilingenjör
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: Åre Bräcke 1:21

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2024-03-01											
Värdeår: 1936											
Tax. värde: 6 023											
Typkod: 220											
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Kalkylränta	6,08%	6,08%	6,08%	6,08%	6,08%	6,08%	6,08%	6,08%	6,08%	6,08%	6,08%
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning											4,00%
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%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Garage / P-platser											
Totalt	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kassaflöde (tkr)											
År 1 (kr/m ² , styck)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Hyra bostäder (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	1 341	173	283	288	294	300	306	312	318	325	331
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	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	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	1 341	173	283	288	294	300	306	312	318	325	331
Drift och underhåll (-)	-1 100	-142	-173	-176	-180	-183	-187	-191	-195	-198	-202
- varav Administration (-)		-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6
- varav Drift & Löpande UH (-)		-111	-136	-139	-141	-144	-147	-150	-153	-156	-159
- varav Periodiskt UH (-)		-26	-31	-32	-33	-34	-35	-35	-36	-37	-37
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/HGA	241	31	110	112	114	117	119	121	124	126	129
Investeringar och HGA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav Investeringar (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav HGA (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar/HGA	241	31	110	112	114	117	119	121	124	126	129

Nuvärde driftnetto

804

Nuvärde restvärde

1 791

Marknadsbaserat avkastningsvärde**2 595****Nyckeltal (resulterrande):**

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m ²	16 849
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	0,43
Bruttokapitalisering, år 1	12,6
Direktavkastning, initialt driftnetto	1,43%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	1,43%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	4,15%

Nyckeltal (åsatt):

Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	4,00%
---	-------



Hyresgäsförteckning		Fastighet: Åre Bräcke 1:21															Bilaga 1:2					
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area m ² , st	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetskatt åter		Moms- pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egenanvändare (J / N)	Vakanstid efter avtalets slut Månader	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	
Lantmäteristugan	Ö1	Vandrarhem	154	2024-03-01	2024-11-01	193	1 251	100%	277	1 800	100%	0	0	N	J	-	J	0	-	-	-	-
Summa/Medel			154			193	1 251		277	1 800		0	0		J			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.:

*NOTER:

Fastighet: Åre Bräcke 1:21

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Vandrarhem	154	100	-	154	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Summa/Medel	154	100	0	154	100	0	0	0	0	0,0%	0,0%

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

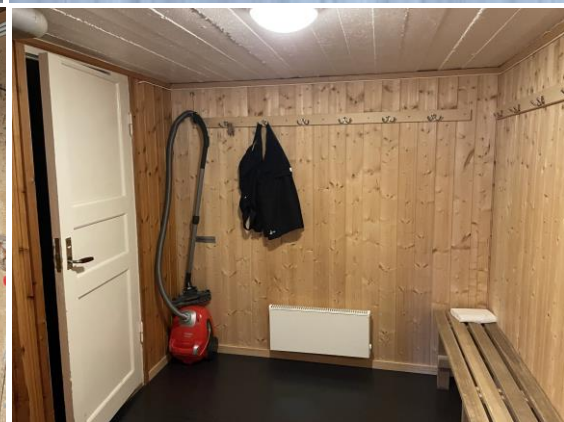
Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Vandrarhem	193	1 251	-	277	1 800	-	0	-	-	277	1 800	-
Summa/Medel	193	1 251		277	1 800	0	0	0	0	277	1 800	

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			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
Vandrarhem	169	1 100	-	133	865	-	31	200	-	5	35	-
Summa/Medel	169	1 100		133	865		31	200		5	35	

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

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			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
Vandrarhem	169	1 100	-	133	865	-	31	200	-	5	35	-
Summa/Medel	169	1 100		133	865		31	200		5	35	

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









FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ÅRE BRÄCKE 1:21 Nyckel: 230089447 UUID: 909a6a84-1601-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Åre	2012-01-04	2015-03-17 12:11	2024-03-21

ADRESS
England Ullådalsvägen 180 837 51 Åre Distrikt: Åre Nr: 322036

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7032499.5	402592.5

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 984 kvm	5 984 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802003-7563 SAMHÄLLSBYGGARNA GLASBRUKSGATAN 36 116 20 STOCKHOLM Gåva: 2012-12-10 Andel: 1/1	1/1	2015-03-06	D-2015-00089636:1

TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Z-ÅRE BRÄCKE 1:21	1992-06-03	2380-92/20

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

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 6 Totalt belopp: 330 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev Innehavare: JÄMTLANDS LÄNS SPARBANK BOX 358 83125 ÖSTERSUND	4 000 SEK	1937-01-07	37/13 53/292
2	Skriftligt pantbrev	6 000 SEK	1952-09-24	52/961
3	Skriftligt pantbrev	31 200 SEK	1966-03-30	66/558
4	Skriftligt pantbrev	58 800 SEK	1979-02-07	79/942
5	Skriftligt pantbrev	80 000 SEK	1979-09-12	79/6879
6	Skriftligt pantbrev	150 000 SEK	1980-09-03	80/5544

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VÄG	Förmån	Avtalsservitut	2002-04-12 Senast ändrad: 2022-02-08	23211M-02/4822.1

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
SMÅHUSENHET, HELÅRSBOSTAD FÖR 1-2 FAMILJER (220) 220277-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2021
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
6 023 000 SEK	2 430 000 SEK	3 593 000 SEK	5984 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
802003-7563 SAMHÄLLSBYGGARNA BOX 541 101 30 STOCKHOLM	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Ideella föreningar
Värderingsenhet småhusmark 80541484	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
Taxvärde	2321036	Belägenhet	
3 593 000 SEK	Vatten och avlopp	Ej strand- eller strandnära tomt. Bostadsbyggnaden ligger mer än 150 m från strandlinjen.	
Areal	Enskilt vatten året om./Enskilt avlopp		
5984 kvm	Fastighetsrättsliga förhållanden		
Bebyggelsestyp	Självständig/Brukningsscentru m		
Friliggande			

TAXERINGINFORMATON

Värderingsenhet småhusbyggnad 80542484

Id mark: 80541484

Taxvärde

2 430 000 SEK

Värdeyta

159 kvm

Värdeår

1936

Standardpoäng

26

Riktvärdeområde

2321036

Bostadsyta

154 kvm

Nybyggnadsår

1936

Under byggnad

Nej

Biutrymmesyta

23 kvm

Tillbyggnadsår

Fastighetsrättsliga

förhållanden

Självständig/Brukningcentru

m

Till/Ombyggnadsyta

Bebyggelseyp

Friliggande

Värdeordning

Värdefullaste byggnad

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Gemensamhetsanläggningar

ÅRE BRÄCKE GA:11

ÅRE BRÄCKE GA:12

Samfälligheter

ÅRE ÅRE-BERGE FS:4

ÅRE ÅRE-BERGE FS:5

ÅRE ÅRE-BERGE FS:6

ÅRE ÅRE-BERGE FS:7

ÅRE ÅRE-BERGE FS:8

Anmärkning: 10%AV STAMFASTIGHETENS ANDEL I FISKE (AKT 23-ÅRE-441)

Andel

ÅTGÄRDER**Fastighetsrättsliga åtgärder**

avstyckning

fastighetsreglering

anläggningsåtgärd

Datum

1936-09-19

1995-12-07

2005-01-14

Akt

23-ÅRE-441

2321-95/89

2321-04/109

URSPRUNG

ÅRE BRÄCKE 1:8

Anmärkning: URSPRUNGET SÄMJELOTT OM 47/384 MANTAL



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 Advisory Sweden 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 2023-04-06 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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 myndighetsställstånd 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.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära 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.
 - Brister i de delar som ej besiktats

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.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

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

