



Målaren 3, Stockholm

Värdeutlåtande
Stockholm

2012-04-23



Innehållsförteckning

1.0 Sammanfattning	2
Uppdragsgivare	2
Ändamål	2
Ytt fördelning	3
Värdebedömning	3
2.0 Uppdraget	4
3.0 Beskrivning av värderingsobjekt	5
Värderingsobjekt	5
Upplåtelseform	5
Lagfaren ägare	5
Tomt och läge.....	5
Planförhållanden	5
Bebyggelse.....	5
Taxeringsuppgifter	6
4.0 Värderingsprinciper	7
5.0 Värdebedömning via kassaflödesanalys	8
Kalkylperiod.....	8
Inflationsantagande	8
Hyresinbetalningar	8
Vakans	9
Drift och underhåll	9
Investeringar.....	10
Fastighetsskatt	10
Finansieringsbetalningar	10
Kalkylränta och Restvärde	10
Restvärde	10
6.0 Marknadssituation	11
7.0 Ortprisanalys	13
8.0 Slutlig Värdebedömning	14
Känslighetsanalys	14

Bilagor

1. Hyresgästspecifikation
2. Kassaflödesanalys
3. Karta
4. Foton
5. FDS
6. Allmänna villkor för värdeutlåtande

DTZ Sweden AB
Kungsbron 2
SE-111 22 STOCKHOLM, Sweden
Tel: +46 (0)8 671 34 00, Fax: +46 (0)8 671 34 60, www.dtz.com/se

1.0 Sammanfattning

Värderingsobjekt	Målaren 3
Adress	Birger Jarlsgatan 83, Surbrunnsgatan 19
Kommun	Stockholm
Upplåtelseform	Äganderätt

Foto



Lagfaren ägare	Brf Målaren 3, 716419-9171.
Uppdragsgivare	Brf Målaren 3, genom Gun Lindh
Ändamål	Bedömning av fastighetens marknadsvärde. 29 av 30 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I värderingen har fastigheten värderats som ett förvaltningsobjekt med uthyrda lägenheter, varför en bedömd hyra har åsatts för lägenheterna som är upplåtna med bostadsrätt.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten har satts till april 2012.

Värderingsobjektet Fastigheten Målaren 3 är belägen i Vasastaden i Stockholms innerstad. Fastigheten har ett hörnläge vid korsningen Birger Jarlsgatan/Surbrunnsgatan. Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus med lokaler. Byggnaden är uppförd 1918 i 6 våningar ovan mark, inredd vindsvåning och källare. Totalrenovering har utförts 2009-2012. Totalt innehåller byggnaden 30 bostadslägenheter, varav 3 nybyggda vindslägenheter, med en genomsnittlig lägenhetsyta om ca 82 kvm och 6 lokaler. Lokalerna utgörs av en fd restaurang respektive butiker/kontor belägna på bottenvåningen och en butikslokal i källarplan (fd garage). Övriga våningsplan ovan mark innehåller bostäder.

Sammantaget bedöms byggnaden ha en god standard och ett mycket gott skick med hänsyn till genomförd totalrenovering.

Ytfördelning

Lokaltyp	Antal	Lokalarea (m ²)	(%)	Varav vakant (m ²)	Yta / lgh (m ²)
Bostäder	30	2 458	77	0	82
Butik	4	234	7	119	-
Lager	1	198	6	30	-
Lokaler	1	284	9	0	-
Totalt	36	3 174	100	149	82

Driftnetto

På årsbasis bedöms intäkter och kostnader uppgå till följande i 2012 års prisläge:

Cash Flow	
Utgående hyra	4 293 550
Drift och Underhåll	1 198 310
Fastighetsskatt	97 080
Driftnetto	2 998 160

Värdebedömning

Marknadsvärdet (MV) för fastigheten Målaren 3 i Stockholm kommun bedöms, på grundval av en kassaflödeskalkyl som stämts av med en ortsprisanalys, uppgå till **105 000 000 kronor** vid värdetidpunkten april 2012. Osäkerhetsintervallet uppskattas till +/- 5 000 000.

Nyckeltal

Bruttokapitaliseringsfaktor	(MV/hyra)	24,5
Direktavkastning, initialt	(DN initialt/MV)	2,86 %
Direktavkastning, år 1	(DN år 1/MV)	2,86 %
Värde per m ² area	(MV/area)	33 081 kr/m ²
Värde per taxeringskrona	(MV/T)	1,95

Stockholm 2012-04-23
DTZ Sweden AB



Göran Lizén
Av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare



2.0 Uppdraget

Uppdraget	Av Brf Målaren 3, genom Gun Lindh, har DTZ Sweden AB erhållit uppdrag att bedöma marknadsvärdet av fastigheten Målaren 3 i Stockholm kommun.
Besiktning	Besiktning av fastigheten ägde rum i mars 2012. Medverkande var Göran Lizén från DTZ Sweden AB samt Gun Lindh som representant från fastighetsägaren. Besiktningen var ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.
Underlagsmaterial	<p>Uppdragsgivaren har bl.a. tillhandahållit uppgifter om</p> <ul style="list-style-type: none">- Årsredovisning för Brf Målaren 3, 2010 och 2009- Lokalhyresavtal- Lägenhetsförteckning- Ritningar <p>Inför värderingen har följande införskaffats</p> <ul style="list-style-type: none">- Taxeringsinformation- Aktuella planbestämmelser
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten har satts till april 2012.
Övrigt	Värderingen har utförts i enlighet med ASPECT's regler om god värderarsed. För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om annat ej framgår.
Värderingsförutsättning	29 av 30 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I värderingen har fastigheten värderats som ett förvaltningsobjekt med uthyrda lägenheter, varför en bedömd hyra har åsatts för lägenheterna som är upplåtna med bostadsrätt.

3.0 Beskrivning av värderingsobjekt

Värderingsobjekt	Målaren 3, Stockholm kommun.
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Brf Målaren 3, 716419-9171.
Tomt och läge	<p>Tomten har en areal om 749 m². Fastighetens adress är Birger Jarlsgatan 83, Surbrunnsgatan 19, Stockholm.</p> <p>Fastigheten Målaren 3 är belägen i Vasastaden i Stockholms innerstad. Fastigheten har ett hörnläge vid korsningen Birger Jarlsgatan/Surbrunnsgatan. Restaurangen Clas på Hörnet ligger på motsatt sida av Surbrunnsgatan och i närområdet finns även Sankt Georgios kyrka. Omgivningarna i övrigt utgörs främst av flerbostadshus med inslag av lokaler. Avståndet till närmaste tunnelbanestation, Tekniska Högskolan, är ca 500 m och avståndet till Odenplan är ca 700 m. Kommunikationerna i övrigt är goda med närhet till busshållplatser för SL-bussar.</p> <p>Innergården är asfalterad och innehåller en lanternin till uthyrd källarlokal. Parkeringsplatser saknas inom tomtmarken.</p>
Planförhållanden	<p>För fastigheten gäller:</p> <p>Stadsplan "Kv målaren" (0180-2452A), fastställd september 1942. Detaljplan "Östermalm, Vasastaden, mm - tilläggsbestämmelser" (0180-6908), fastställd juli 1968. Detaljplan "Norra vasastaden mm - tilläggsbestämmelser" (0180-7601A), fastställd oktober 1980. Detaljplan "Ändring av detaljplan, Norra Vasastaden mm" (0180K-P2002-11171), fastställd juni 2003.</p> <p>Planbestämmelserna anger tillåten användning för bostäder samt lokaler i botten- och undervåning. Verksamheten får inte innebära sanitär olägenhet eller störa trevnaden för närboende. Byggnad får uppföras med högst 6 våningar till en högsta höjd om 19,5 m. Därutöver anges att byggnaden får innehålla högst 2 källarvåningar om maximalt 7 m under gatunivån. Senare detaljplan innebär ett upphävande av tidigare förbud till vindsinredning.</p>
Bebyggelse	<p>Värderingsobjektet utgörs av ett flerbostadshus med lokaler. Byggnaden är uppförd 1918 i 6 våningar ovan mark, inredd vindsvåning och källare. Totalrenovering har utförts 2009-2012. Totalt innehåller byggnaden 30 bostadslägenheter, varav 3 nybyggda vindslägenheter, med en genomsnittlig lägenhetsyta om ca 82 kvm och 6 lokaler. Lokalerna utgörs av en fd restaurang respektive butiker/kontor belägna på bottenvåningen och en butiklokal i källarplan (fd garage). Övriga våningsplan ovan mark innehåller bostäder.</p> <p>Huset är uppfört med en stomme av tegel. Fasaderna mot både gatan och gården är putsade. Fönster är kopplade fönster med 2-glas respektive 3-glasisolerfönster. Flertalet av bostadslägenheterna har tillgång till balkonger mot gården. Yttertakets tak har en beklädnad med falsad plåt mot gården och tegelpannor mot gatan. Byggnaden har två trapphus med marmorbeläggning på steg och planer. Målningar och marmoreringar av väggar finns i trapphuset samt blyinfattade fönster. Två personhissar (3 pers/240 kg)</p>

försörjer kommunikationen inom byggnaden. Uppvärmning sker via fjärrvärme. Värmedistributionen sker via ett vattenburet system. Bostäderna har mekanisk frånluftsventilation i kök och våtutrymmen med tilluft via fönsterventiler. Restaurangen har enligt uppgift egen mekanisk till- och frånluftsventilation. Tvättstuga med modern standard finns i bottenvåningen.

Bostadslägenheterna har en modern standard, med undantag för enstaka lägenheter som är i behov av renovering. Kök och badrum har i huvudsak ombyggt i samband med stambyte alternativt något tidigare. Besiktigade kök är mestadels utrustade med elhäll eller gasspis, kyl och frys, kolfilterfläkt och modern skåpinredning. Badrummen har en modern inrednings- och utrustningsstandard med badkar/dusch, WC och tvättställ, handduksvärmare, klinkergolv och kaklade väggar. Golvbeläggningen i lägenheterna är huvudsakligen parkett eller lamellgolv. Öppna spisar och kakelugnar finns i lägenheterna (delvis i funktion). Lokalerna har en varierande utformning, storlek, standard och skick. Restaurangen var inte åtkomlig för besiktning. I dagsläget är restaurangen stängd och köket har borttagits, varför anpassning av lokalen krävs för fortsatt användning som restaurang. Källarlokalen har entré via ramp från Surbrunnsgatan. Lokalen har ljusinsläpp via lanternin. I anslutning till källarlokalen finns även enklare lagerutrymmen.

Byggnaden har totalrenoverats 2009-2012, inklusive stambyten, renovering av fönster, fasader och yttertak. Trapphusen har renoverats varsamt med behållande av den ursprungliga karaktären. Invändigt har flertalet av lägenheterna renoverats i kök och badrum. I samband med totalrenoveringen har även flera nya balkonger monterats. Sammantaget bedöms byggnaden ha en god standard och ett mycket gott skick med hänsyn till genomförd totalrenovering.

Användning	Antal	Läge (A,B,C)	Standard (A,B,C)	Skick (A,B,C)
Bostäder	30	AB	AB	A
Butik	4	B	B	B
Lager	1	-	-	-
Lokaler	1	BC	BC	BC
Övrigt	1	-	-	-

Den uthyrningsbara arean har med hjälp av hyresredovisning och lägenhetsförteckning uppskattats till 3 174 m² med följande fördelning:

Lokaltyp	Antal	Lokalarea (m ²)	(%)	Varav vakant (m ²)	Yta / lgh (m ²)
Bostäder	30	2 458	77	0	82
Butik	4	234	7	119	-
Lager	1	198	6	30	-
Lokaler	1	284	9	0	-
Totalt	36	3 174	100	149	82

Taxeringsuppgifter

Vid 2010 års förenklade fastighetstaxering har fastigheten åsatts ett totalt taxeringsvärde enligt nedan.

Typkod	Värdeår	Skattetyyp	Taxeringsvärde (tkr)
321	1930	Bostäder	48 200
321	1930	Lokaler	5 613

321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

4.0 Värderingsprinciper

- Syfte** Syftet med värdebedömningen är att bedöma fastighetens marknadsvärde vid värdetidpunkten april 2012. Med marknadsvärde avses det **mest sannolika priset** vid en försäljning under normala omständigheter på fastighetsmarknaden.
- Marknadsvärdet konstitueras av den framtida nytta en förvärvare kan ha av fastigheten. Avgörande för detta är främst vad fastigheten får användas till samt möjligheterna för en förvärvare att disponera byggnaders bruksarea. Marknadsvärdet på avkastningsfastigheter påverkas i hög grad av rådande hyresförhållanden, drift- och underhållskostnader, finansieringsvillkor etc.
- Metod** Fastighetens marknadsvärde har bedömts utifrån en analys av fastighetens avkastningsförmåga. Metoden, som kallas kassaflödesanalys, innebär en analys av förväntade framtida driftnetton (årliga intäkter minus årliga kostnader) och investeringar som en förvaltning av fastigheten bedöms kunna medföra. Därefter görs en nuvärdeberäkning av kassaflödena.
- Vid användandet av modellen för bedömning av marknadsvärdet utgår man från "marknadens" framtidsbedömningar och förräntningskrav. I föreliggande fall har kassaflödesanalysen gjorts utan hänsyn till eventuell existerande belåning.
- Bedömningen av marknadsvärdet grundas även på information om marknadshyror och vakanser från den aktuella delmarknad som fastigheten förmodas tillhöra.
- Om jämförbara objekt nyligen sålts och tillräcklig information om objektet finns angående värdepåverkande faktorer, görs en s.k. ortsprisanalys. Denna analys innebär en bearbetning av de erlagda köpeskillingarna samt en analys av direktavkastningskravet för transaktionen.

5.0 Värdebedömning via kassaflödesanalys

I kassaflödesanalysen har nedanstående kalkylförutsättningar använts.

Kalkylperiod Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 9,75 år, perioden april 2012 till december 2021.

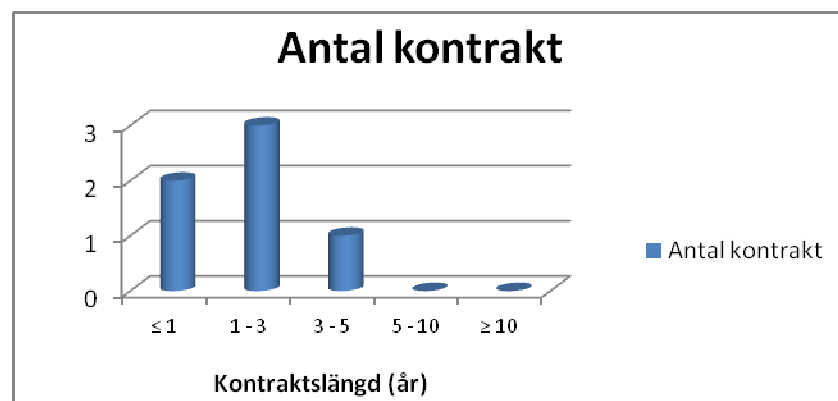
Inflationsantagande Till grund för kalkylen ligger ett inflationsantagande om 2 procent per år under hela kalkylperioden. Inflationsantagandet utgör en bedömning av marknadens inflationsförväntningar.

Hyresinbetalningar Utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror framgår av hyresgästspecifikationen. Nedan följer en sammanställning av tabellen:

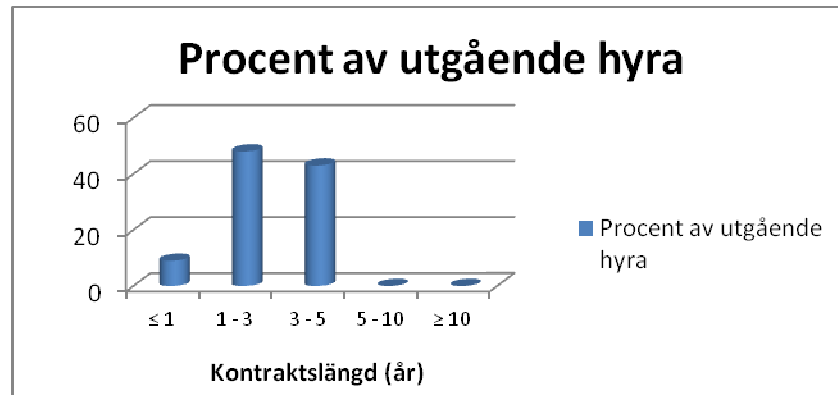
Lokaltyp	Utgående hyra		Bedömd marknadshyra			
	(tkr)	(kr/m ²)	Uthyr		Total	
	(tkr)	(kr/m ²)	(tkr)	(kr/m ²)	(tkr)	(kr/m ²)
Bostäder	3 663	1 490	3 663	1 490	3 663	1 490
Butik	283	1 468	306	1 584	544	1 591
Lager	55	611	54	600	54	600
Lokaler	240	845	256	900	256	900
Övrigt	1		1		1	
Skattetillägg	51		51		51	
Totalt	4 294		4 331		4 569	

Ovanstående avser hyror exklusive fastighetsskattetillägg, inklusive övriga tillägg. Redovisade hyror är inklusive värme.

Fd restaurang om 119 kvm (bv) och 30 kvm (kv) har stängts på grund av eftersatt underhåll av tidigare hyresgästen. Tvist föreligger fn. Lokalen har i värderingen betraktats som vakant och kalkylen har belastats med en uppskattad kostnad för hyresgäst Anpassning till butikslokal.



Figuren visar återstående kontraktslängd för värderingsobjektets kontrakt.



Figuren visar procent av utgående hyra per återstående kontraktslängd.

Vakans

Den nuvarande vakanssituationen ser ut enligt nedanstående tabell:

Lokaltyp	Area (m ²)	Varav vakant		Bedömd marknadshyra vakanta lokaler		
		(m ²)	yta (%)	ekonomisk (%)	(tkr)	(kr/m ²)
Bostäder	2 458	0	0,0	0,0	0	0
Butik	234	119	50,9	43,8	238	2 002
Lager	198	30	15,2	0,0	0	0
Lokaler	284	0	0,0	0,0	0	0
	3 174	149			238	

Den framtida ekonomiska vakansen har antagits till följande:

Från år	Till år	Vakans av	Vakans (%)
2012-04-01	2012-12-31	Hyra butik	45,0
2013-01-31	2013-12-31	Hyra butik	10,0
2014-01-31	-	Hyra butik	5,0
2013-03-01	-	Hyra industri/lager	5,0
2015-07-01	-	Hyra lokaler	5,0

Drift och underhåll

Bedömningen av utbetalningar för drift och underhåll har gjorts med utgångspunkt i erfarenheter av jämförbara objekt samt erhållen information rörande historiska kostnader. Bedömningen för olika kategorier av lokaler framgår av följande tabell. Under kalkylperioden bedöms dessa utbetalningar öka i takt med den antagna inflationen. Bedömda utbetalningar för drift och löpande underhåll är inklusive värme.

Lokaltyp	Area (m ²)	Drift & löpande underhåll (kr/m ²)	Underhåll (kr/m ²)	Administration (kr/m ²)	Totalt (kr/m ²)
Bostäder	2 458	320	100	30	450
Butik	234	250	80	30	360
Lager	198	175	40	30	245
Lokaler	284	200	60	30	290
Medel (kr/m²)	-	295	91	30	416
Total (tkr)	3 174	937	289	95	1 321

Ovan redovisas långsiktiga antaganden för kalkylen. Under perioden 2012-2017 har bedömda utbetalningar för planerat underhåll avseende bostäder reducerats till 50 kr/kvm med hänsyn till genomförda åtgärder senaste åren.



Investeringar

Förutom ovanstående utbetalningar för drift och underhåll bedöms nedanstående åtgärder som nödvändiga investeringar.

År	Belopp (tkr)	Åtgärd
2012	-600	HG-anpassning till butikslokal (fd restaurang)

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten har bedömts enligt den förenklade fastighetstaxeringen för år 2010. Taxeringsvärdena för hyreshusenheter är oförändrade i treårsperioder och antas i normalfallet förändras med inflationen vart tredje år.

Fr.o.m. januari 2008 har fastighetsskatten för bostäder avvecklats och ersatts med en kommunal avgift, vilken för 2012 uppgår till 1 365 kr per lägenhet, men är dock högst 0,4 % av aktuellt taxeringsvärde. Den kommunala avgiften ökar årligen i takt med inkomstbasbeloppet.

Fastighetsskatten uppgår under kalkylperioden till följande belopp:

Skattetyper	Taxeringsvärde (tkr)/ antal lägenheter	Skattesats (%)/ avgift per lägenhet	Fastighetsskatt / kommunal avgift tkr	Startdatum
Avgift per lägenhet	30	1 365,0	41	2012-01
Lokaler	5 613	1,0	56	2012-01

Finansierings- betalningar

Fastigheten belastas av 12 inskrivna pantbrev om totalt 36 000 000 kronor. Uppgifter om befintlig belåning saknas.

Kalkylränta och Restvärde

Kalkylränta, kassaflöde (%)	Kalkylränta, restvärde (%)	Direktavkastningskrav (%)	Restvärde SEK
5,00	5,00	3,00	127 156 520

Vid bedömning av avkastningskrav har bostadsdelen åsatts ett avkastningskrav om ca 2,75 % och lokaldelen 5,0-5,5 %.

Restvärde

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Värdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftnettot för första året efter kalkylperioden.

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om **3,0 %** på prognostiserat driftnetto använts, vilket ger ett restvärde på 127 156 520 kronor.

Direktavkastningskravet styrs i princip av en riskfri marknadsränta ökad med en riskpremie för fastighetsinvesteringar och en justering för bedömd långsiktig kassaflödesförändring.

6.0 Marknadssituation

Allmänt De underliggande faktorer som styr prisbildningen för avkastningsfastigheter är förväntad driftnettoutveckling samt direktavkastningskrav.

Driftnettots utveckling påverkas generellt sett av samhällsutvecklingen i stort såsom exempelvis BNP-utveckling, industri- och tjänsteproduktion, sysselsättning och löneutveckling samt företagens expansion och vinstnivå. Dessa faktorer påverkar företagens betalningsförmåga och efterfrågan på lokaler samt hushållens betalningsförmåga och efterfrågan på bostäder.

Direktavkastningskraven styrs i princip av en riskfri marknadsränta ökad med en riskpremie för fastighetsinvesteringar, en justering för bedömd långsiktig kassafloedstillväxt och en värdeminskningfaktor baserad på bedömd återstående ekonomisk livslängd.

Det centrala för driftnettoutvecklingen är hur efterfrågan på lokaler och bostäder kommer att se ut i framtiden, d.v.s. hyresutvecklingen. Även kostnadsutvecklingen för drift, underhåll och fastighetsskatt etc. är av betydelse.

Hyres- och fastighetsmarknaden

En bostadsfastighets utveckling och avkastning är i stor utsträckning beroende av ortens utveckling och tillväxt, vilket i sin tur styrs av ortens befolkningstillväxt. För bostadsfastigheter i centrala lägen har intresset från de boende att förvärva bostadsfastigheter för ombildande till bostadsrätt varit tydlig under flera år och fenomenet har sedan spritt sig längre och längre ut från centrum. De vinster som kan uppstå i samband med en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt har ofta lett till att priserna blir något högre när bostadsrättsföreningar är köpare än när andra förvärvar fastigheterna för förvaltning.

Inflyttningen till Stockholm är stor vilket leder till ökad efterfrågan på bostäder, främst då i de mest attraktiva lägena, d v s i innerstaden. Några vakanser förekommer inte i innerstaden utan bristen på lägenheter gör att hyresrätter även handlas på en "svart" marknad.

Hyrorna på bostadsmarknaden styrs än så länge av det så kallade bruksvärdesystemet. Det innebär förenklat att lika lägenheter, när det gäller standard, läge och ålder, ska ha samma hyresnivå. Hyran i det privata fastighetsbeståndet ska dessutom i princip följa allmännyttans hyresnivåer.

Från och med 2011 införs den så kallade Stockholmsmodellen. Enligt den skall främst tre faktorer påverka hyran: lägenhetens standard, fastighetens standard och läget. Stockholmsmodellen innebär att allmännyttan tappar sin hyresledande ställning. Modellen har inte använts i någon större utsträckning i 2011-års förhandlingar då oenighet råder hur stor betydelse läget skall ha för hyrorna. Troligtvis kommer det ta flera år innan tillämpningen av Stockholmsmodellen är helt klar. Från fastighetsägarnas sida finns ändå en förväntan om relativt stora hyreshöjningar de kommande åren för attraktiva lägen. Förhoppningsvis kan Stockholmsmodellen på sikt leda till ökat byggande av hyreslägenheter i tillväxtområden.

De allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm har inför årets hyresförhandling yrkat på en differentierad hyresökning beroende av läge och standard. För de minst attraktiva ytterområdena har bolagen yrkat på en hyresökning om ca 1,5 - 2,0 procent och för de mest attraktiva

innerstadslägena om ca 6,5 – 7,0 procent.

Familjebostäder och Hyresgästföreningen har förhandlat klart om 2012-års hyror. Årets hyreshöjning varierar mellan 0,99 och 3,5 procent. Hyresförhandlingarna med Stockholmshem har också avslutats. Resultatet blir en hyreshöjning med 2,48 procent från 1 april. Stockholmshems krav var differentierat och låg från början på upp till 6,5 procent, med ett snitt på 4,14 procent, från 1 januari. För Svenska Bostäder varierar hyreshöjningen mellan 1,15 och 3,45 procent. Beroende på lägenhetens standard, kvalitet och läge blir höjningen 1,15 procent, 1,9 procent, 2,3 procent eller 3,45 procent. Den nya hyran gäller från och med 1 januari 2012.

För bostadsfastigheter i centrala lägen är intresset stort från de boende att förvärva fastigheterna för ombildande till bostadsrätt. Bostadsrättsföreningar har varit den dominerande köpkategorin under flertalet år både i innerstaden och i närförort. Efter nedgången hösten 2008, då priserna på bostadsrättslägenheter föll i både innerstad och ytterstad, har prisnivåerna under hösten 2010 nått rekordnivåer. Utvecklingen har fortsatt under första halvåret 2011, men under andra halvåret 2011 har en viss avmattning på bostadsmarknaden noterats, vilket även gäller för inledningen av 2012.

Under 2010 och första hälften av 2011 har avkastningskraven varit sjunkande och priserna ökat. Under senaste 6-9 månaderna har trenden brutits och priserna har stannat av eller sjunkit i vissa områden. Avkastningskraven bedöms huvudsakligen återfinnas i intervallet 1,5 - 3,0 % vid överlåtelse till bostadsrättsföreningar. De vinster som kan uppstå i samband med en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt har ofta lett till att priserna blir något högre när bostadsrättsföreningar är köpare än när andra förvärvar fastigheterna för förvaltning. Skillnaderna mellan köp av bostadsrättsföreningar och andra har dock successivt minskat. I särskilt attraktiva områden såsom Östermalm och Gamla Stan, ligger förvaltningsköpen endast något över brf-köpen vad gäller avkastningskrav. Under 2011 har även i några fall förvaltningsköpare betalat ett högre pris än vad brf har varit villig att erlagga.

7.0 Ortprisanalys

Metod

Ortsprismaterialet har tagits fram via ett förköps- och lagfartsregister. För att erhålla representativa överlåtelse av jämförbara objekt har en utgällning gjorts enligt följande.

- Överlåtelse av hyreshusenheter med typkod 320 och 321.
- Överlåtelse skall avse fastigheter belägna inom stadsdelarna Vasastaden och Östermalm i Stockholms innerstad.
- Förvärven skall ha skett tidigast 2010-06.
- Överlåtelse med intressegemenskap mellan säljare och köpare utsorteras.

Någon närmare kontroll av de uthyrningsbara areorna har ej skett. Areauppgifterna har hämtats från 2007 års taxering. Efter utgällning återstår ett drygt 10-tal jämförbara objekt, se tabell nedan.

Jämförelseobjekt

Fastighet	F-tid	BOA	LOA	K/T-tal	Kr/kvm	Säljare	Köpare
SIGYN 29	2010-06	664		2,14	31627	Nisser, Peter	Rosengren, Madeleine Ingegerd
ISLANDET 19	2010-06	2057	1090	1,71	30475	Ab Familjebostäder	Brf Funkislandet
KREJAREN 19	2010-06	3000	2126	1,46	34144	Familjebostäder, Ab	Brf Östermalmstorg 5 Östermalm Greven 13 Ek För
VALFISKEN 29 ÄDELMAN MINDRE 8	2010-07	1079	168	1,77	29030	Songcow Ab	Brf Ädelman Mindre 8
VALE 24	2010-09	1857	138	1,71	27068	Brandförsäkringsverket Nises-Svensson, Eveline (Evi)	Brf Vale Nr 24
MUNIN 32 TRUMPETAREN 27	2010-11	1248	140	1,55	29539	Hagen, Annika Eva Maria	Brf Munin 32
	2010-12	965	161	1,68	31083	Backman, Anders Lennart Pp Pension	Brf Trumpetaren 27
KILLINGEN 39 ROSLAGSBANAN 23	2011-05	1636	1048	1,92	27943	Försäkringsförening	Brf Killingen 39
NUMMERHÄSTEN 4	2011-06	1234	85	2,02	40940	Primula Byggnads Ab	Brf Körbäret 12 I & U Fastigheter I Stockholm Ab
FODERMARSKEN 2	2011-07	1024		2,58	47852	Ressels Dödsbo, Ingegerd Wallenius-	
	2011-12	1167		1,47	35990	Kleberg, Margareta	Manjoma Fastighets Ab

Priserna varierar inom det breda intervallet ca 27 000 kr/m² och 47 800 kr/m² med ett genomsnittligt pris om ca 33 500 kr/m². Medelvärdet av köpeskillingskoefficienterna uppgår till ca 1,9.

Lokaldelen i Mälaren 3 har en negativ påverkan på det genomsnittliga värdet för värderingsobjektet. Bostadsdelen bedöms ha ett värde i storleksordningen 37 000 – 40 000 kr/m² och värdet för lokaldelen bedöms uppgå till ca 14 000 – 17 000 kr/m². Sammantaget bedöms bostadsdelen, inklusive vindslägenheterna, ha en högre standard och ett bättre skick än flertalet av jämförelseobjekten, med hänsyn till genomförd totalrenovering 2009-2012.

Sammanfattningsvis bedöms ortsprisanalysen ge stöd för ett värde av fastigheten om **105 000 000 kr**, vilket motsvarar ca 33 000 kr/m².



8.0 Slutlig Värdebedömning

Resultat från kassaflödesanalys

Vid en fastighetsöverlåtelse uppstår transaktionskostnader som till exempel stämpelskatt. Avkastningskrav m m i kassaflödesanalysen har bedömts på sådant sätt att något avdrag för stämpelskatt från kalkylresultatet inte ska göras.

Kalkylresultat	105 390 880	kr
Avrundning	-390 880	kr
Bedömt marknadsvärde	105 000 000	kr

Marknadsvärde

I detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Målaren 3 i Stockholm kommun bedömts via en analys av förväntade framtida betalningsströmmar, en s k kassaflödesanalys, som stämts av med en ortsprisanalys.

Med stöd av ovan redovisade analyser bedöms marknadsvärdet av Målaren 3 uppgå till **105 000 000 kronor** vid värdetidpunkten april 2012.

Kring det bedömda marknadsvärdet bör åsättas ett intervall om $\pm 5\,000\,000$ kronor, markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Nyckeltal

Bruttokapitaliseringsfaktor (MV/hyra)	24,5
Direktavkastning, initialt (DN initialt/MV)	2,86 %
Direktavkastning, år 1 (DN år 1/MV)	2,86 %
Värde per m ² area (MV/area)	33 081 kr/m ²
Värde per taxeringskrona (MV/T)	1,95

Känslighetsanalys

För att påvisa värdeförändringen på objektet vid förändringar i antaganden redovisas resultatet av detta nedan. Känsligheten har bedömts med hänsyn till kalkylränta samt direktavkastningskrav.

Förändring av	Kalkylresultat förändras med (tkr)	Kalkylresultat förändras med (%)
Kalkylräntan +0.5 %	-4 137	-3,9
Kalkylräntan -0.5 %	4 344	4,1
Direktavk.krav +0.5 %	-11 289	-10,7
Direktavk.krav -0.5 %	15 804	15,0

Stockholm 2012-04-23
DTZ Sweden AB

Göran Lizén
Av ASPECT auktoriserad fastighetsvärderare

Bilaga 1 - Hyresgästspecifikation

Hyresgäst	AvtalsNr	Lokaltyp	Area m ²	Bashyra tkr	Bastal	Index %	Utg. hyra exkl tillägg tkr	Värme o kyla tkr	Övriga tillägg tkr	Rabatt tkr	Utgående hyra		Skattetill- lägg tkr	Avtalstid		Marknadshyra		Moms J/N	Not
											tkr	kr/m ²		Start	Slut	tkr	kr/m ²		
26 lgh	B1	Bostäder	2 048				2 867				2 867	1 400		2012-01	2012-12	2 867	1 400		1
3 lgh, vind	B2	Bostäder	322				676				676	2 100		2012-01	2012-12	676	2 100		2
1 lgh, uthyrd	B3	Bostäder	88				119				119	1 355		2011-01	2012-12	119	1 355		3
Vakant	201	Butik	119											2012-04		214	1 800		4
Vakant		Lager	30													24	800		
Luftmiljöbutiken i Sthlm AB	203	Butik	23	48	313,4	100	48				48	2 100	9	2011-10	2014-09	51	2 200	J	
Luftmiljöbutiken i Sthlm AB	204	Butik	70	178	305,6	100	183				183	1 235	9	2010-10	2013-09	140	2 000	J	5
Luftmiljöbutiken i Sthlm AB		Lager	78													62	800	J	
Ljud, Ljus & Trummor i Sthlm AB	220	Lokaler	284	252	313,4	100	252			-12	240	845	30	2012-04	2015-06	256	900	J	6
Ljud, Ljus & Trummor i Sthlm AB	221	Lager	90				55				55	611		2007-03	2013-02	54	600	J	7
KLG Kristofer Lundberg Grupp AB	222	Butik	22	51	305,6	100	52				52	2 378	3	2010-09	2013-08	53	2 400	J	
AB Stokab	ÖVR	Övrigt	0				1				1			2012-01	2012-12	1			
Totalt			3 174				4 254	0	0	-12	4 242	1 337	51			4 517	1 423		
Fastighetsskatt											51					51			
Totalt inkl. skattetillägg											4 294	1 353				4 569	1 439		

1. Bedömd hyra, inkl värme

2. Bedömd hyra, inkl värme

3. Begärd hyreshöjning har inte accepterats av hg och ärendet ligger i hyresnämnden. I värderingen har begärd hyresnivå 2011, efter renovering, använts. Hyran har uppräknats med 2,5 % till 2012.

4. Fd restaurang, 119 kvm (bv) och 30 kvm (kv). Lokalen har stängts pga eftersatt underhåll av tidigare hg. Tvist föreligger fn.

5. 70 kvm butik (bv) och 78 kvm lager (kv).

6. 231 kvm butik (kv) och 53 kvm kontor (plan 1). Nytt avtal fr om 120701 - i princip godkänt av hg. Höjning av bashyra från 18 tkr/mån till 21 tkr/mån.

7. Fast hyra

Bilaga 2 - Kassaflödesanalys

Mälaren 3, Stockholm
V-83012267Kalkylperiod 2012-04 till 2021-12
Belopp i tkr

År	kr/m ² år1	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Inflation, %		2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyra bostäder	1 490	2 747	3 736	3 811	3 887	3 965	4 044	4 125	4 207	4 291	4 377	4 465
Hyra lokaler	887	189	257	262	270	278	284	289	295	301	307	313
Hyra butik	1 525	391	538	567	580	592	604	616	628	641	654	667
Hyra industri/lager	611	41	55	56	57	58	60	61	62	63	64	66
Hyra övrigt		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Hyresrabatter	-4	-9										
Skattetillägg	16	39	55	55	55	58	58	58	62	62	62	66
Hyra	1 428	3 399	4 642	4 752	4 851	4 952	5 050	5 150	5 256	5 359	5 465	5 577
Vakans butik		-176	-54	-28	-29	-30	-30	-31	-31	-32	-33	-33
Vakans lokaler					-7	-14	-14	-14	-15	-15	-15	-16
Vakans industri/lager			-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Vakanser		-176	-56	-31	-39	-46	-47	-48	-49	-50	-51	-52
Vakans butik, %		-45,0%	-10,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Vakans lokaler, %		0,0%	0,0%	0,0%	-2,5%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Vakans industri/lager, %		0,0%	-4,2%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Vakans i snitt, %		-5,2%	-1,2%	-0,7%	-0,8%	-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%	-0,9%
Administration	-30	-71	-97	-99	-101	-103	-105	-107	-109	-112	-114	-116
Driftkostnad	-295	-702	-955	-974	-994	-1 014	-1 034	-1 055	-1 076	-1 097	-1 119	-1 142
Underhåll	-52	-125	-170	-173	-177	-180	-295	-301	-307	-313	-320	-326
Fastighetsavgift bostäder	-13	-31	-42	-43	-45	-46	-47	-49	-50	-52	-53	-55
Fastighetsskatt lokaler	-18	-42	-60	-60	-60	-64	-64	-64	-67	-67	-67	-72
Kostnader	-408	-972	-1 324	-1 350	-1 376	-1 407	-1 545	-1 575	-1 610	-1 641	-1 673	-1 710
Driftnetto		2 251	3 261	3 371	3 436	3 499	3 458	3 526	3 596	3 668	3 741	3 815
Hyresgästanpassning		-600										
Investeringar		-600										
Kassaflöde		1 651	3 261	3 371	3 436	3 499	3 458	3 526	3 596	3 668	3 741	3 815

Kalkylränta, % Nuvärde	
Kassaflöde	5,00 26 370
Restvärde	5,00 79 021
Summa nuvärde	105 391

Exit yield, %	
Restvärde	3,00 127 157

Nyckeltal	
Direktavkastning år 1, %	2,86
Marknadsvärde, kr/m ²	33 081
Marknadsvärde	105 000













Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2012-03-27

Fastighet

Beteckning Stockholm Mälaren 3	Senaste ändringen i allmänna delen 1981-08-18	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2008-07-11	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2012-02-22
Nyckel: 010102756			
Församling S:t Johannes			
Anmärkning: Motsvarar tomt			

Adress**Adress**

Surbrunnsgatan 19
113 48 Stockholm
Birger Jarlsgatan 83
113 56 Stockholm

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6582615.6	674084.6	6581247.1	153502.6	STOCKHOLM

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	749 kvm	749 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716419-9171 Brf Mälaren 3 Surbrunnsgatan 19 113 48 Stockholm	1/1	2008-07-11	14954
Köp (även transportköp): 2008-07-01			
Köpeskilling: 1.435.092 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att förbättra avfallshanteringen Anmärkning: Frist till 1997-10-01	1997-04-21	15618
Föreläggande att förbättra fastighetens avfallshantering Anmärkning: Frist till 1998-08-01	1998-01-09	672

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 36.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	755.000 SEK	1919-09-29	277
Anmärkning: Sammanföring 87/16516			
2	10.000 SEK	1919-09-29	278
3	10.000 SEK	1919-09-29	279
4	10.000 SEK	1919-09-29	280
5	10.000 SEK	1919-09-29	281
6	10.000 SEK	1919-09-29	282
7	10.000 SEK	1919-09-29	283
8	10.000 SEK	1919-09-29	284
9	4.336 SEK	1920-06-14	149
Anmärkning: Belopp 24/142			
10	10.000 SEK	1931-11-16	654
11	985.664 SEK	1988-12-09	65961
12	34.175.000 SEK	2008-07-11	14955

Inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad inskrivning.

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Mälaren t 1-8	1915-07-16	0180-UTL172P105
Stadsplan: Kv mälaren	1942-09-25	0180-2452A
		A4 0180 E110/1942
Stadsplan: Östermalm, Vasastaden, Brunnsviken och ladugårdsgärdet-tilläggsbestämmelser, Delar av stadsdelarna	1968-07-16	0180-6908
Stadsplan: Norra vasastaden mm-tilläggsbestämmelser	1980-10-28	0180-7601A
	Genomf. slut: 1992-06-30	A1
Ändring av detaljplan: Norra vasastaden mm	2003-06-12	0180K-P2002-11171
Populärnamn: Vasastan, norrholm, Ändamål: Bostäder	Laga kraft: 2003-07-16	A1
Populärnamn: Norra djurgården	Genomf. start: 2003-07-17	
	Genomf. slut: 2008-07-16	

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

408930-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår

2011

därav**byggnadsvärde**

22.973.000 SEK

Taxeringsår

2011

därav markvärde

30.840.000 SEK

Taxeringsvärde

53.813.000 SEK

Taxerad Ägare

716419-9171

Brf Målaren 3

Surbrunnsgatan 19

113 48 Stockholm

Andel

1/1

Juridisk form

Bostadsrättsförening

Ägandetyyp

Lagfart, taxerad

Värderingsenhet bostadsmark 008712044.**Taxeringsvärde**

29.000.000 SEK

Riktvärdeområde

0180150

Byggrätt ovan mark

3 072 kvm

Riktvärde byggrätt

9.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 008713044.**Taxeringsvärde**

1.840.000 SEK

Riktvärdeområde

0180150

Byggrätt ovan mark

400 kvm

Riktvärde byggrätt

4.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 008710044.**Taxeringsvärde**

19.200.000 SEK

Bostadsyta

2 458 kvm

Årtal för hyresnivå**Nybyggnadsår**

1918

Hyra

2.150.000 SEK/år

Tillbyggnadsår

2009

Under byggnad

Nej

Värdeår

1930

Värderingsenhet lokaler 008711044.**Taxeringsvärde**

3.773.000 SEK

Lokalyta

429 kvm

Årtal för hyresnivå**Nybyggnadsår**

1918

Hyra

686.000 SEK/år

Tillbyggnadsår

2009

Under byggnad

Nej

Värdeår

1930

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder Datum Akt**

Övriga åtgärder Tomtkarta 1915-08-20 0180-115:3P1509

Tidigare Beteckning**Beteckning**

A-Stockholm Målaren 3

Omregistreringsdatum

1980-04-01

Akt

0180-15/1980

Ajourforande inskrivningsmyndighet**Adress**

Lantmäteriet

Inskrivning Norrtälje

Box 254

761 23 Norrtälje

Kontorbeteckning: AI23**Telefon:** 0771-636363

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ 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 ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. 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.