

VÄRDEUTLÅTANDE

för

marknadsmässig arrendenivå
avseende båtupplag
inom Staden 1:9
i Östersund



Innehållsförteckning

1. Uppdraget
- uppdragsgivare, syfte, värdetidpunkt mm
2. Objektsbeskrivning
- ägare, taxeringsvärde, mm
3. Värdering
- värderingsmetod, marknadsvärdebedömning
4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Bilagor

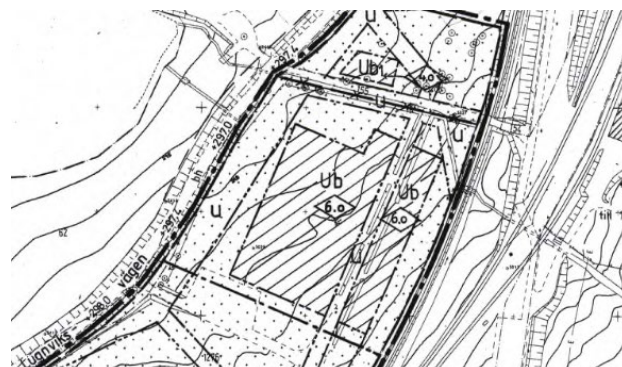
Allmänna villkor

1. Uppdraget

Uppdragsgivare	Östersunds kommun, mark och exploatering genom Jessica Näsström.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma en marknadsmässig årlig arrendeavgift för ett markområde som sedan 1986 upplåts med ett anläggningsarrende till Östersunds motorbåtsklubb AB. Det ska tecknas ett nytt arrendeavtal där arrendetiden blir 15 år. Med marknadsmässig arrendeavgift avses den mest sannolika arrendenivån vid en normal arrendeupplåtelse på en fri och öppen marknad. Föreningen kommer att bekosta alla investeringar inom arrendeområdet, och Östersunds kommun kommer enbart att upplåta markområdet mot en årlig arrendeavgift.
Värderingsobjekt	Arrendeområde inom fastigheten Staden 1:9 i Östersunds kommun om ca 7 700 m ² .
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är januari 2022.
Förutsättningar	Arrendeområdet är inte besiktat mer än från Lugnviksvägen. Se även bilaga "Allmänna villkor".
Underlag	- Förslag till arrendeavtal - Planförhållanden

2. Objektsbeskrivning

Lagfaren ägare	Östersunds kommun.
Läge och adress	Det aktuella arrendeområdet ligger längst norrut inom det befintliga båtupplaget i Göviken, längs Lugnviksvägen. Båtupplaget ligger direkt norr om avloppsreningsverket och arrendeområdet ligger ca 240-350 meter från närmaste öppna reningsdamm. Till järnvägens mitt är det ca 30 meter och till Storsjöns strandkant ca 80 meter.
Planförhållanden	Arrendeområdet omfattas av detaljplan (fd stadsplan) som vann laga kraft 1986-07-14. Planbestämmelserna anger att markområdet ska användas som båtupplag och får bebyggas endast med för detta ändamål erforderliga båthus och förvaringsbyggnader samt byggnad för klubbens verksamhet. Enligt planbeskrivningen ska det finnas rikligt med planteringar samt prydligt plank.



Gövikens avloppsreningsverk

Planbestämmelserna innebär att det finns bara en möjlig användning för markområdet, båtupplag. Frågan är om det skulle kunna finnas förväntningsvärden om potentiell ändrad användning som möjligen skulle innebära ett högre marknadsvärde än utifrån nu pågående och tillåten verksamhet? Huruvida det kan tänkas finnas förväntningar om annan verksamhet inom värderingsobjektet är helt beroende av hur verksamheten inom reningsverket bedrivs och hur dess utveckling kan komma att se ut samt vilka konsekvenser det får för skyddsavstånd och liknande.

Gövikens hade enligt information från VA-chef Kenning Östling 78 000 personekvivalenter (pe) anslutna år 2020. Vatten Östersund planerar för att ansluta 99 500 pe och att det kan ske redan inom 10 år, och passerar man 100 000 pe så blir Göviken en sk A-anläggning med än högre krav. Detta tror Kenning kan komma att ske inom ca 20 år.

Boverket har inom sin planeringshandledning "Bättre plats för arbete – Planering av arbetsområden med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet" angivit att för avloppsreningsverk med mer än 20 000 pe så bör skyddsavståndet sättas till 1 000 meter. Inom skyddsavståndet så bör alltså inga nya verksamheter lokaliseras som kan innebära att verksamheten inom avloppsreningsverket påverkas och tvingas vidta åtgärder pga t ex luktstörningar ed. Enligt Östersunds kommuns Översiktsplan 2040 så anger den att skyddsavståndet till avloppsreningsverket i Göviken ska vara 700 meter och inom det området ska helst inga nya verksamheter etableras.

Detta gör sammantaget att det inte kan bedömas finnas några andra förväntningar om annan användning av fastigheten än som båtupplag eller liknande.

Övriga belastningar Arrendeområdet bedöms genomkorsas av underjordiska ledningar, framför allt inom u-området i detaljplanekartan. Det bedöms inte på något sätt påverka marknadsvärdet eftersom området endast får bebyggas med enklare byggnader eller användas som upplag.

3. Värdering

Värderingsmetod

Värdebedömningen har gjorts dels enligt ortsprismetoden genom att jämförelse gjorts med liknande arrendeupplåtelser av markområden i andra kommuner avsedda för båtföreningar och båtupplag. Många av upplåtelseerna omfattar både mark- och vattenområden vilket gör jämförelserna svåra att göra för enbart markområdet för båtupplag.

Enligt Östersunds Motorbåtklubb (ÖMK)s hemsida så uppgår varvsavgiften för en upplagsplats på planen som är mindre än 7m till 1 300 kr/år och för en större än 7m till 1 700 kr/år. Avgiften uppgår till 2 500 kr/år för en plats i båthus. Detta kan jämföras med Sundsvall – Njurunda båtklubb vars varvsavgift uppgår till 3 000 kr/år < 29 fot (ca 8,8 m) samt 3 500 kr/år för större båtar. Sundsvalls båtsällskap har en enhetlig vinteravgift om 1 100 kr/vinter (på plan).

Merparten av alla båtplatser i centrala Östersund och på Frösön upplåts via Östersund/Frösö Båt- och hamnförening som förfogar över 500 båtplatser. För närvarande står enligt föreningens kölista ca 270 personer i kö för en båtplats, varav ca 40 tillkommit under 2021, men det brukar ändå finnas platser varje år, framför allt på Frösön och även möjlighet för medlemmarna att hyra ut sin plats i andra hand. Här kostar medlemsavgiften 250 kr/år, en båtplats på mellan 2-5 meter mellan 800-2 000 kr/år samt en depositionsavgift på 5 000 kronor som återfås vid uppsägning.

Stockholm

Stockholms Stad tog ett nytt principbeslut 2018 för upplåtelser av både bryggor och markområden vilket dels innebar en höjning av utgående arrendenivåer, men framför allt att områdena fick förlängda arrendetider om 15 år för att möjliggöra att båtklubbarna kan göra investeringar på samma sätt som är aktuellt för värderingsobjektet. När det gäller markupplåtelser så har Stockholms Stad en taxa per kvadratmeter för mark som möjliggör klubbhus, mastskjul och båtupplag inkl vägar och brandgator. Den uppgår till **15 kr/m² markareal** under vinterhalvåret (7,5 kr/m² och kvartal) och höjs under sommarhalvåret till det dubbla för att motivera klubbarna till att inte använda mer mark än absolut nödvändigt under sommarhalvåret. Det möjliggör att markområdena kan få annan användning under sommarhalvåret. Utöver det har Stockholms stad tagit beslut om ett årligt vite om 15 000 kronor vid åsidosättande av skyldighet. Kommunens prissättning bygger på bedömningar av det långsiktiga framtida drift- och underhållskostnaderna för markområdena och kajerna. Stockholm har en och samma arrendavgift för båthamnarna så det finns ingen prishänsyn till hur centralt hamnen ligger. Stockholmsmodellen bygger inte på marknadsvärdet för båtplatser, utan enbart på kommunens bedömda framtida kostnader för drift och underhåll av kajer längs med båthamnarna, vilket förstås främst avser kajerna, marken förutsätts skötas av arrendatorn.

I Östersund är säsongen för att ha båten i vattnet betydligt kortare, delvis pga att sjön är reglerad och att det därmed kan bedömas vara från början av juni till mitten av september. I Stockholm kan det bedömas vara möjligt att ha båten i vattnet halva året. Det leder till att ett markområde för båtupplag i Östersund kan bedömas nyttjas under ca ¼-delar av året jämfört med halva året i Stockholm. Utifrån detta skulle en båtupplagsplats i Östersund kunna bedömas kosta mer än i Stockholm, eller $3 \text{ kvartal} * 7,5 = 22,50$ kronor

Marknadens betalningsvilja för en båtplats och båtupplag i Stockholm kan dock bedömas vara betydligt högre än motsvarande i centrala Östersund. Som jämförelse kan nämnas att det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter i Stockholm uppgår till ca 84 000 kronor/m² enligt Svensk Mäklarstatistik, medan motsvarande Östersund kan bedömas uppgå till omkring ca 20 500 kronor/m², dvs ca ¼-del av betalningsviljan. Nu kostar förvärvet och driften av en båt lika mycket i Östersund som i Stockholm, vilket gör att man inte rakt av kan utgå från skillnaden i bostadspriser för att bedöma betalningsviljan för båtplatser, men i brist på andra jämförelsetal så kan denna nyttjas för att justera för skillnaden i betalningsvilja.

Utifrån denna jämförelse med Stockholms prissättning skulle det kunna bedömas som att motsvarande arrendenivå i Östersund skulle kunna komma att uppgå till

$20\,500 / 84\,000 * 22,5 = 5,50 \text{ kronor/m}^2$ markareal och år.

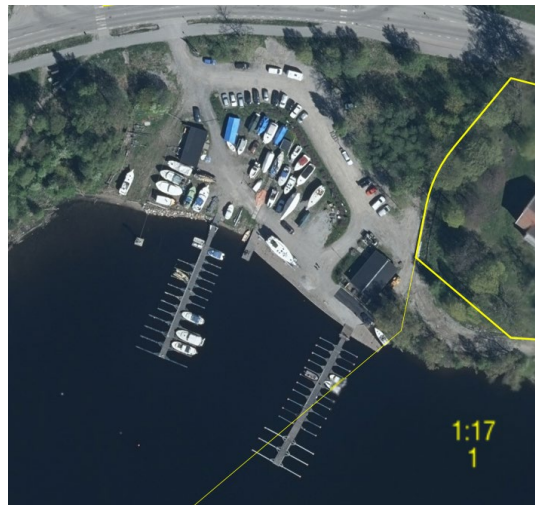
Inte bara bostadpriserna är högre i Stockholm, utan även lönerna för jämförbara yrken liksom att kommunalskatten är lägre, vilket gör att denna jämförelse sannolikt ger något för hög nivå jämfört med betalningsförmågan och viljan i Östersund.

Sundsvall

I Sundsvall finns det några centralt belägna småbåtshamnar, där den stora vid Marinvägen (direkt öster om nya Sundsvallsbron) utgör en tomträtt som uppläts 1997 och därför inte är direkt jämförbar, men där uppgår tomträttsavgälden till 13 000 kronor/år t o m 2027-01-01. Den omfattar både mark och båtplatser. Den har en markareal om ca 22 000 m² medan det huvudsakliga vattenområdet där båtbyggarna och vågbrytaren är belägen omfattar ca 34 000 m² vattenområde. Om tomträttsavgälden enbart fördelas på markområdena så ger det en årlig tomträttsavgäld om ca **60 öre/m² markareal**. Då en tomträttsavgäld ska motsvara ungefär 2,5% av marknadsvärdet så indikerar denna tomträttsavgäld ett markvärde om ca 25 kr/m², vilket gör det sannolikt att tomträttsavgälden inte ändrats sedan fastigheten uppläts med tomträtt. Som jämförelse kan nämnas att Sundsvalls kommun sålde en industrifastighet strax väster om denna för motsvarande 550 kr/m² markareal, vilket visar på hur kommunerna ofta subventionerar båtklubbarna runt om i olika städer för att möjliggöra ett aktivt båtliv i deras centrala delar.



Direkt öster om den, inom Skonsberg 1:1, upplåter Sundsvalls kommun ett vattenområde för en mindre småbåtshamn, Ortviken. Där uppgår det årliga arrendet till ca 3 850 kronor och området rymmer ca 50 båtplatser, men omfattar även en del markområden. Arrendenivån uppgår därmed till ca 77 kr/båtplats, vilket inte bedöms vara marknadsmässigt.



Örnsköldsvik

I centrala Örnsköldsvik finns två centralt belägna båthamnar på var sida om ishallen Fjällräven Center (se nedan).

Det västra området omfattar endast ett vattenområde där arrendenivån uppgår till ca 4 750 kr/år för 2020 för ca 4 000 m² vattenområde och upplåts till Båtklubben Hamnpiren. Den bedöms rymma 22-23 platser, vilket innebär att arrendeavgiften uppgår till ca 215 kr/plats, eller drygt **1,20 kr/m²** vattenområde. Detta avtal tecknades 2005 av en hamnförening som då administrerades av PEAB. Under de åren skedde mycket investeringar i hamnområdet i form av utbyggnaden av Paradisbadet som var klart 2004 och Fjällräven Center som byggstartades då, men detta avtal bedöms ha tecknats till en nivå som är lägre än vad som skulle kunna vara marknadsmässigt idag. Därför bedöms KPI-uppräknigen inte motsvara den förändrade betalningsviljan för båtplatser centralt i en mellanstor svensk stad.



Det östra området upplåts till Lugnviks hamnförening och omfattar totalt 5,3 ha mark och vatten, varav ca 2,7 ha utgör markområde. Inom markområdet finns upplagsplatser, båthus och parkeringar och här uppgår arrendenivån till ca 88 000 kr/år för år 2020. Här finns plats för ca 180 båtplatser i havet och ca 170 upplagsplatser på land. För att bedöma hur stor del av arrendeavgiften som kan anses avse vattnet och hur mycket som kan anses avse markområdet så kan man väl ändå anta att marken genererar ett högre marknadsvärde än vattnet, vilket gör att 2/3-delar av arrendeavgiften kan bedömas avse markområdet, vilket motsvarar ca 58 500 kronor för ca 27 000 m², vilket ger en arrendenivå om ca **2,2 kr/m²** markareal. Dock är detta avtal skrivet redan 2008 vilket gör att betalningsviljan idag bedöms ha ökat betydligt mer än vad KPI kompenserar för.

Enligt Skatteverkets riktvärdenivåer 2022-2024 så uppgår det taxerade byggrättsvärdet för bostäder till 2 200 kr/m² BTA i den mest centrala delen av Örnköldsvik där Hamnpiren är belägen och 1 700 kr/m² BTA i övriga centrala Örnköldsvik, medan centrala Östersund och Storsjö Strand har ett riktvärde om 2 400 - 2 600 kr/m² BTA. Det innebär att värdenivåerna för byggrätter i centrala Östersund kan bedömas vara omkring 30% högre än för centrala Örnköldsvik.

Utifrån att säsongen i Storsjön är förhållandevis kort pga att sjön är reglerad så bedöms det som att Örnköldsvik med dess tillgång till havet och Höga kusten-området är mer attraktivt för båtägare än vad Storsjön är, men att betalningsviljan i Östersund ändå kan bedömas vara något högre pga högre bostadspriser i stan. Betalningsviljan för en båtupplagsplats på Storsjö Strand kan därmed bedömas uppgå till 20-30% högre belopp än i Örnköldsvik. Utifrån denna ortsprisjämförelse bedöms det rimligt att arrendenivån skulle kunna motsvara ca **2,75 kr/m²** markareal, eller totalt ca 20-22 000 kr/år beroende på arrendeområdets exakta areal. Däremot kan detta område i Örnköldsvik bedömas vara mer centralt beläget, samtidigt som avtalet är upprättat för ca 15 år sedan, vilket gör att arrendenivån i Östersund bör vara något högre.

Piteå I Piteå upplåts 2011 ett mark- och vattenområde ca 8 km från centrala stan som omfattar 20 000 m² markareal samt vattenområdet utanför för totalt 13 000 kr/år, vilket om arrendeavgiften fördelas enbart på marken så ger det en arrendeavgift om **65 öre/m²** och år, men denna hamn och båtupplag ligger ocentralt jämfört med värderingsobjektets läge i Östersund.

Varberg Varbergs kommun upplåter ett mark- och vattenområde för Getteröns marina som ligger ungefär motsvarande Frösö båthamn i förhållande till centrala Varberg. Där tog kommunen beslut 2018 att den årliga ersättningen skulle uppgå till 119 500 kronor och då ingår markområden för båthus, duschar, wc, båtupplag mm samt vattenområde för totalt 550 båtplatser. Exakt storlek på markområdet är inte känt för under-tecknad, men bedöms omfatta ca 60 000 m² markareal utifrån gällande detaljplan. Om vi antar samma fördelning mellan mark- och vattenområde som för Lugnviks hamnförening i Örnköldsvik så leder det till att arrendeavgiften för markområdet kan bedömas utgöra ca 80 000 kronor, vilket skulle motsvara ca **1,30 kr/m²** markareal. I detta fall arrenderar föreningen mark som även möjliggör att föreningen har rätt

att upplåta ställplatser för husbilar od inom sitt markområde, vilket gör att detta arrendeavtal inte blir så jämförbart med värderingsobjektet. Föreningen har möjlighet till alternativa intäkter, samtidigt som den större verksamheten innebär högre kostnader för bl a personal. Föreningens avgifter för upplagsplats uppgår till mellan 1 400 – ca 2 600 kr/år beroende på storlek och så har Getteröns Marina ett system med medlemslån om 9 000 kr/medlem.

Sammanfattning ortsprisjämförelse

Arrendenivåerna ovan varierar relativt kraftigt, där det bedöms att Stockholm har den arrendenivå som är mest marknadsanpassad eftersom de bedöms ha en efterfrågan som klart överstiger utbudet av arrendeområden. Flertalet av de andra kommunerna sätter sina arrendenivåer utifrån att man önskar sig ett aktivt båtliv i sina centrala delar vilket medför behov av båtupplag på inte alltför långt avstånd från bryggorna. I många fall har avtalen varit relativt gamla och i vissa fall så har de nyligen höjts vilket är fallet framför allt i Stockholm och Varberg. Östersund/Frösö båthamnars årliga avgift för båtplatser ligger lägre än flertalet av vad andra föreningar i Sverige debiterar vid en jämförelse på deras hemsidor. Dock bedöms Storsjön erbjuda en kortare säsong och även en mer begränsad miljö för båtlivet, eftersom flertalet av de föreningar som undertecknad jämfört med ligger vid havet. Det bedöms dock finnas utrymme för att höja de årliga avgifterna för båtplatserna i centrala Östersund och därmed även för båtupplagen, eftersom de i vissa fall ligger tusentals kronor lägre än motsvarande städers centralt belägna båthamnar.

Utifrån ovanstående kommuners arrendenivåer, framför allt utifrån Stockholm och Örnsköldsviks upplåtelser så bedöms ortsprismetoden resultera i en årlig arrendenivå om **2,50 kr/m²** markareal och år.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av andra kommuners arrendenivåer så bedöms en marknadsmässig årlig arrendenivå år 2020 för ett båtupplag i Göviken där kommunen enbart upplåter markområdet uppgå till:

2,50 kr/m² och år

Arrendenivån bör räknas upp med KPI på samma sätt som många andra kommuner har tecknat avtal om.

Östersund 2022-01-24



Anne-Katrin Ångnell
Fastighetskonsult/Civilingenjör
Av samhällsbyggarna auktoriserad värderare
070-653 04 44

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

Norrbyggan AB
Orrviken 310
832 94 Orrviken

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

7 Värdeutlåtandets användande

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