

Värdeutlåtande

Tomträtten till Nacka Älta 37:5



## Innehållsförteckning

|    |                                                      |    |
|----|------------------------------------------------------|----|
| 1. | Uppdragsbeskrivning _____                            | 3  |
| 2. | Värderingsobjektet _____                             | 4  |
| 3. | Marknadsförutsättningar _____                        | 6  |
| 4. | Värderingsmetodik _____                              | 12 |
| 5. | Värdering av mark för omsorgsboende, vård etc. _____ | 12 |
| 6. | Bedömning/beräkning av tomträttsavgäld _____         | 21 |
| 7. | Slutsatser _____                                     | 22 |

# 1. Uppdragsbeskrivning

## Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av marken till tomträtten Nacka Älta 37:5.

## Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet av marken av rubricerad fastighet (värdet av byggrätt särskilt boende för äldre) enligt gällande sidoavtal inför avgäldsreglering samt en bedömning av avgäldsräntan och årlig ny avgäld. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss given värdetidpunkt. Se även avsnitt särskilda förutsättningar nedan.

## Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2025-02-26.

## Uppdragsgivare

Värderingsuppdraget har erhållits av Nacka kommun, genom Johanna Haräng.

## Tomträtsinnehavare

Tomträtsinnehavare till tomträtten är Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB. Tomträtten är upplåten sedan 1 juni 2016.

## 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.

## Besiktning och värderingsunderlag

Värderingsobjektet har översiktligt besiktigats under februari månad 2025 av Svefa.

Följande uppgifter och källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Planhandlingar
- Tomträtsavtal

Utöver ovan har Svefas ortsprisssystem (Navet) studerats.

## 2. Värderingsobjektet

### Objektstyp och läge

Värderingsobjektet utgörs av marken till tomträtten Nacka Älta 37:5 vilket är beläget invid Lovisedalsvägen i östra delen av Älta. Fastigheten har en areal om 5 791 kvm inom vilken det finns en byggnad uppförd för äldreboende. Övrig del av fastigheten utgörs av parkering samt innergård. Kommersiell service finns vid Älta gård cirka 1 km från området och i Älta centrum på ca 1,3 km avstånd alternativt i Tyresö centrum ca 2,6 km bort.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss med närmaste hållplats på gångavstånd från värderingsobjektet.



Översikt över värderingsobjektet



Fastigheten Nacka Älta 37:5

### Rättsliga förhållanden

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

- Lagfaren ägare
- Tomträttsinnehavare samt tomträttsavgäld
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

### Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplanen kallad *Dp 571* vilken vann lagakraft den 19 september 2015.

Planen möjliggör bebyggelse för bostäder inom värderingsobjektet. Bebyggelsen tillåts uppföras till en högsta nockhöjd om 10 meter och får uppföras i två våningsplan, den största byggnadsarean uppgår till 2 000 kvm vilket ger en total byggrätt om 4 000 kvm ljus BTA.



Del av detaljplan: DP 571

## Taxering

Värderingsobjektet har vid den senaste fastighetstaxeringen åsatts typkod 800 (ej fastställd typ av specialenhet)

## Tomträtt

### Allmänt

Regler kring tomträtter finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomträtt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Enligt nuvarande regler kan man hävda att tomträttsupplåtelsen i princip är evig.

När tomträttsavgäld skall fastställas säger jordabalkens 13 kapitel att "rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse". Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället.

En tomträttsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsrenta.

### Avgäldsrenta

Avgäldsrentan vid reglering för 10-årig avgäldsperiod är numera 3,0 % enligt Mark- och miljööverdomstolens dom angående Spektern 13 (mål nr F9187-16). Domen vann laga kraft under 2018, då HD beslutade att inte meddela Stockholms stad prövningstillstånd.

### Tillåten användning enligt tomträttsavtalet

Enligt tomträttsavtalet är tillåten användning särskilt boende för äldre.

### Nuvarande avgäld

Den årliga avgälden för Nacka Älta 37:5 har fr o m den 1 juni 2016 utgått med 2 000 000 kr/år. Enligt ett sidoavtal som gäller fr o m 1 januari 219 är avgälden nedsatt till 700 000 kr förutsatt att bostadslägenheterna upplåts för äldreboende.

## 3. Marknadsförutsättningar

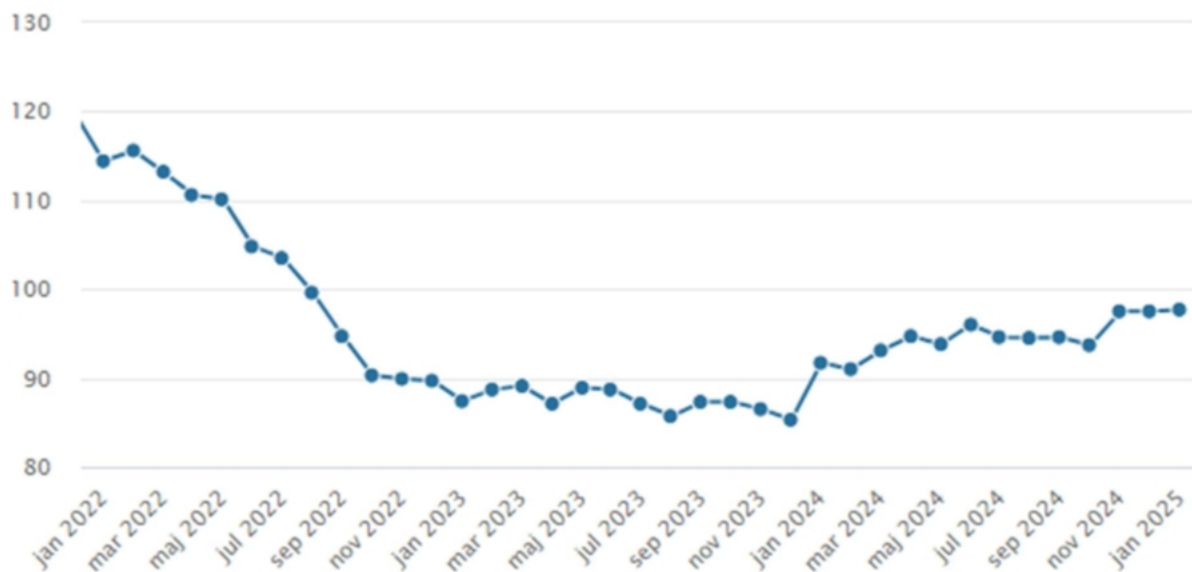
### Allmänt

### Makroekonomi

Svensk ekonomi är i lågkonjunktur, en lågkonjunktur som trots positiv utveckling 2025 väntas bestå till 2026 (enligt Konjunkturinstitutets prognos, dec-24, väntas BNP för 2024 uppgå till 0,5 % respektive 1,2 % för 2025).

Utvecklingen är dock osäker, såväl i Sverige som internationellt. Detta inte minst mot bakgrund av den stora politiska osäkerheten, där pågående konflikter (och potentiellt nya konflikter) är av stor betydelse för den ekonomiska utvecklingen.

Konjunkturbarometern jan-25 indikerar fortsatt ett "svagt" läge för svensk ekonomi (<100), men hushållen ser positivt på utvecklingen för såväl för svensk ekonomi som för den egna ekonomin de kommande 12 månaderna.



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023/2024 har den exceptionellt höga inflationen (KPI) fallit tillbaka; från 11,7 % i jan-23 till 0,8 % i dec-24 (med KPIF om 1,5 %).

För att stabilisera inflationen och stimulera den svaga konjunkturen har Riksbanken sänkt styrräntan ett antal gånger under 2024, och senast i feb-25 med 25 punkter till 2,25 % (totalt 1,75 %-enheter sedan maj-24). Några ytterligare sänkningar är inte att vänta under 2025, men Riksbanken pekar på en fortsatt stor ekonomisk och geopolitisk osäkerhet som kan motivera en reviderad penningpolitik. Prognoser från de stora svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2,0 % till slutet av 2025 (Konjunkturinstitutet har en "avvikande" prognos om 1,5 %).

Arbetsmarknaden har tydligt försvagats under 2024 och väntas vara fortsatt svag under 2025 (prognos AKU 15-74 år indikerar 8,4% 2024 och 8,5% 2025, för att minska till 8,2% 2026 till följd av starkare konjunktur). Arbetslösheten har ökat mest i storstadslänen (Skåne, Västra Götaland och Stockholm), medan arbetslösheten endast ökat marginellt i norra Sverige (lägst är arbetslösheten i Västerbotten och Norrbotten).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka en positiv utveckling. 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. Utbildning är en central parameter till såväl kort- som långsiktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet. Bristen på utbildad arbetskraft är tydlig även inom offentlig sektor (vård/skola/omsorg). Ett tydligt problem är att många arbetslösa saknar de kompetenser som efterfrågas av arbetsgivarna. Även yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav efterfrågar i allt större utsträckning gymnasieutbildning.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar; låg befolkningstillväxt, in-/utvandring och framför allt en åldrande befolkning. Till 2030 väntas ca 21,1% av befolkningen vara >65 år. En ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, är en stor utmaning. Befolkningen inom den "arbetsaktiva" kategorin 18–65 år väntas öka med ca 1,9% till 2030, medan prognosen för 65+ år är ca 8,1%. Andelen 0-18 år väntas emellertid minska med drygt 6,8%.

## Marknadsförutsättningar – Vård-/omsorgsboende

### Investeringsmarknaden

Fastigheter inom vård/skola/omsorg har under 10+ år noterat ett starkt investeringsintresse, särskilt för nyproduktion och moderna objekt med långa hyresavtal, och särskilt med aktör från offentlig sektor.

Det finns ett stort antal investerare – såväl lokala/regionala bolag som nationella, "nischade" aktörer – som efterfrågar stabil avkastning till relativt låg risk (offentligt finansierad verksamhet, stabila hyresgäster, långa hyresavtal, låg vakans-/hyresrisk).

En starkt bidragande faktor till stora investeringsintresset har varit de goda möjligheterna att erhålla fördelaktig finansiering från såväl banker som på obligationsmarknaden.

Det finns ett fortsatt stabilt investeringsintresse för vård/skola/omsorg, men de senaste 12 månaderna har fastighets-/kapitalmarknaden försvagats vilket medfört stigande direktavkastningskrav. Utbudet har ökat då stigande kapitalkostnader tvingat ett antal av marknadens aktörer att se över sina fastighetsbestånd.

Till stor del är det objektets storlek som styr vilket typ av köpare som är aktuell (mindre objekt => lokala aktörer och "egenanvändare", stora objekt => nationella aktörer och institutionellt kapital).

Geografiskt läge är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att det finns ett intresse även för objekt utanför storstads-/regionstadsmarknader (förutsatt ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för långsiktig efterfrågan). Mikroläge – som närhet till service, natur/rekreation o.d. – kan vara av stor vikt.

Det finns ett stort behov av nyproduktion samt modernisering av befintligt bestånd för att säkerställa långsiktigt ändamålsenliga lokaler för såväl boende som personal. Marknaden väntas bli mer polariserad framöver vad gäller marknadsförutsättningar för kvalitativa respektive mindre kvalitativa fastigheter, vilket då i huvudsak avser fastighetens "funktionalitet" för aktuell verksamhet samt utgående hyresavtal.

I befintligt bestånd kan det vara relevant att se till fastighetens potential till modernisering alternativt alternativanvändning (omställning till annat boende/verksamhet).

Med privat operatör ses det som motiverat med ett något högre direktavkastningskrav jämfört med om verksamheten drivs i offentlig regi (det är fortsatt offentligt finansierad verksamhet bakom underliggande kassaflöde, men för en privat operatör finns såväl företagsrisk som politisk risk).

Det finns en politisk risk med fastigheter inom vård/skola/omsorg som synliggjorts då marknaden blivit alltmer kommersiell (=privata verksamhetsutövare "ersätter" offentlig sektor, i vinstsyfte, inom fastigheter som ägs av privata aktörer). Den politiska risken bedöms ha ökat under 2023, vilket minskar sannolikheten för avyttringar från offentlig sektor. Sannolikt kommer den offentligt ägda andelen av fastigheter inom vård/skola/omsorg återigen öka (till stor del en effekt av "tvingade" säljare p.g.a. stigande kapitalkostnaderna). På sikt ses det inte som orimligt med fastighetsskatt, vinstbegränsningar eller andra politiska initiativ som är svåra att förutse och medför osäkerhet över fastighetsmarknadens långsiktiga spelregler.

Vård/skola/omsorg utgör ett "konjunktur-oberoende" segment, och långsiktig efterfrågan bedöms fortsatt som stark (även vid långvarig lågkonjunktur). Beaktat osäkerheten på investerings-/fastighets-/kapitalmarknaden ses det emellertid som rimligt med fortsatt stigande direktavkastningskrav under 2023 (i huvudsak till följd av stigande kapitalkostnader).

### Hyresmarknaden

Marknaden för vård/omsorg är stabil, utan stora (kortsiktiga) upp-/nedgångar, varken vad gäller hyresnivåer eller vakanser. Marknaden är i praktiken konjunkturs-/marknadsberoende, men styrs långsiktigt av den demografiska utvecklingen.

Marknadsmässiga hyror varierar inom ett stort intervall beroende på lokalernas "funktionalitet", aktuellt hyresavtal (t.ex. vad gäller ansvars-/kostnadsfördelning), m.m. En viktig parameter är huruvida det ingår service/vård, samt om boendet är biståndsprövat.

Marknadsmässig vakans-/hyresrisk är låg, och vid omförhandling finns det vanligen en förväntan om att hyresavtalet förlängs (förutsatt att lokalerna är fortsatt ändamålsenliga för aktuell verksamhet). Vid eventuella långsiktiga vakanser, och då särskilt för "icke-funktionella" lokaler är alternativet snarare att omställa lokalerna till annat boende/verksamhet.

Det finns ett stort behov av nyproduktion och investeringar för att modernisera befintligt bestånd (då tecknas vanligen 15 – 20-avtal vilket medför låg vakans-/hyresrisk, även vid produktionskostnadsbaserad hyra).

I befintligt bestånd finns ett stort antal "icke-kvalitativa" vård-/omsorgsboende. Det avser vanligen fastigheter/lokaler som inte uppförts specifikt för vård-/omsorgsboende, och som då har begränsad flexibilitet vad gäller konstruktion och tekniska installationer. Erforderliga investeringar för att säkerställa lokalernas långsiktiga funktionalitet kan då vara så pass höga att det inte anses ekonomiskt försvarbart.

Marknaden väntas bli mer polariserad vad gäller marknadsförutsättningar för kvalitativa respektive "icke-kvalitativa" kvalitativa fastigheter.

Det har noterats en viss press på hyresnivåerna p.g.a. ökad konkurrens med fler aktörer på marknaden och svagare marknadsförutsättningar för privata operatörer ("corona-effekt" samt lägre politisk genomförandekraft hos kommunerna att upphandla avtal med privata vård-/omsorgsaktörer => ökande vakanser, högre risk).

## Kommunfakta - Nacka

### Befolkning

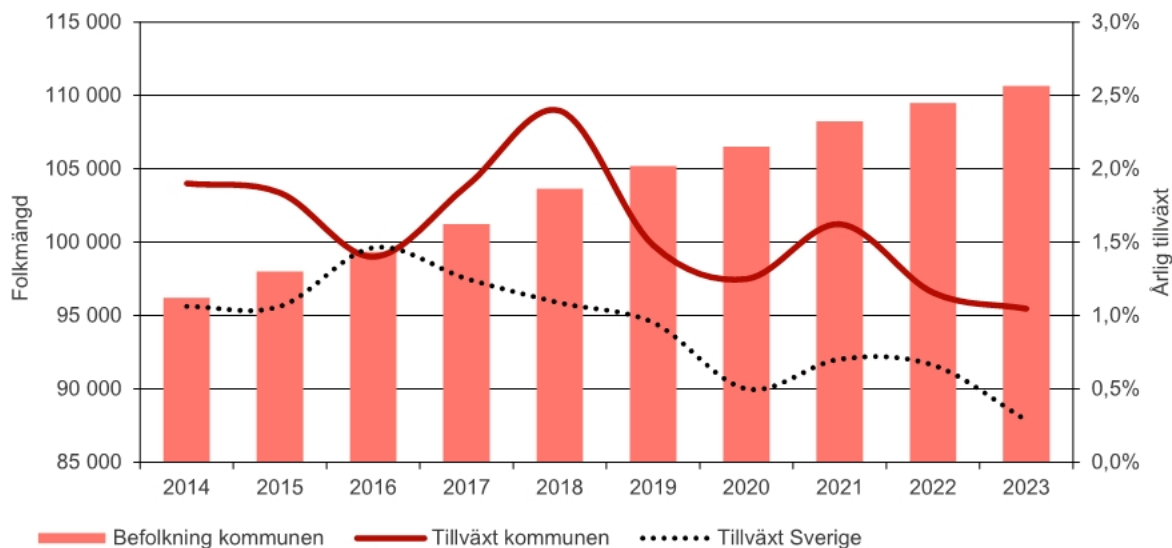
Befolkningen i Nacka uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 110 633 invånare, en ökning med 1,0% sedan föregående år. Flyttnettot under 2023 var 729 invånare inom kommunen.

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

| Nacka               | 2014   | 2015   | 2016   | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    |
|---------------------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Befolkning kommunen | 96 217 | 97 986 | 99 359 | 101 231 | 103 656 | 105 189 | 106 505 | 108 234 | 109 486 | 110 633 |
| Befolkning 20-64 år | 54 787 | 55 629 | 56 181 | 57 087  | 58 681  | 59 365  | 60 129  | 60 870  | 61 611  | 62 410  |
| Tillväxt kommunen   | 1,9%   | 1,8%   | 1,4%   | 1,9%    | 2,4%    | 1,5%    | 1,3%    | 1,6%    | 1,2%    | 1,0%    |
| Tillväxt 20-64 år   | 1,4%   | 1,5%   | 1,0%   | 1,6%    | 2,8%    | 1,2%    | 1,3%    | 1,2%    | 1,2%    | 1,3%    |
| Tillväxt Sverige    | 1,1%   | 1,1%   | 1,5%   | 1,3%    | 1,1%    | 1,0%    | 0,5%    | 0,7%    | 0,7%    | 0,3%    |

Källa: SCB

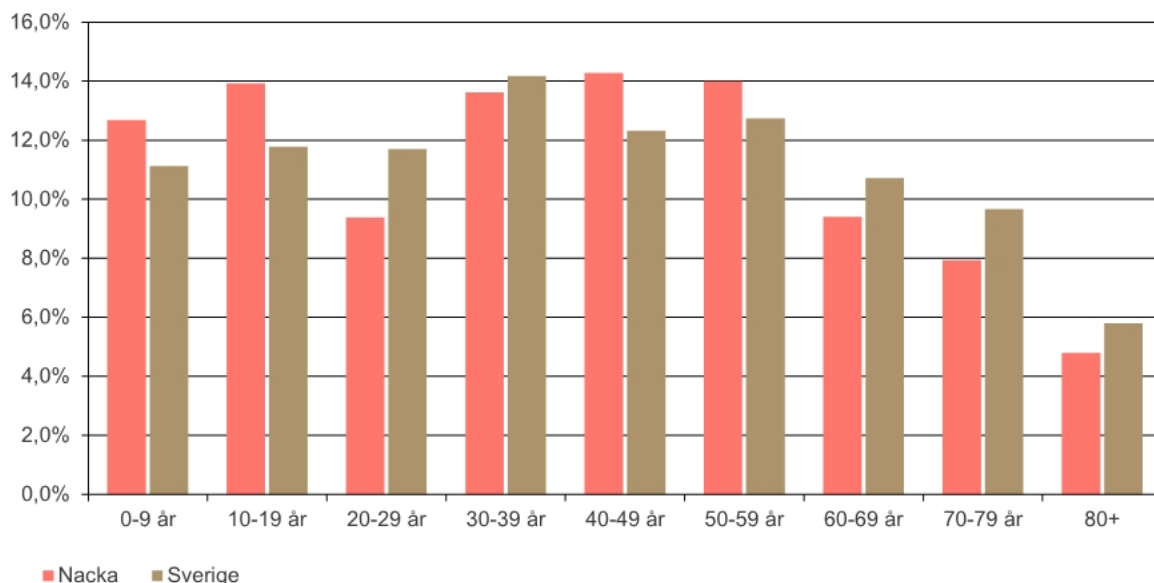
### Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden.

## Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Nacka är generellt högre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier förutom i ålderskategorin 20–24 år.

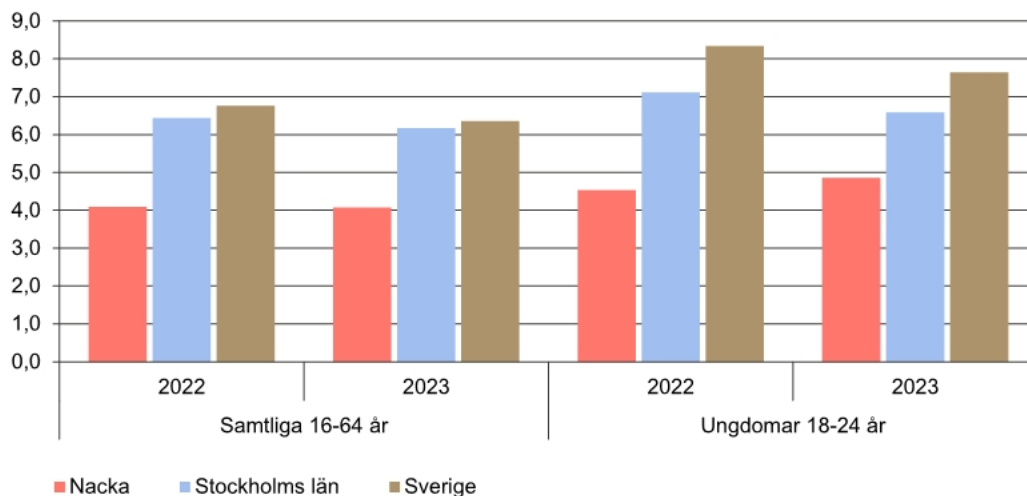
| Ålder                | Kommunen [tkr] | Länet [tkr]  | Riket [tkr]  |
|----------------------|----------------|--------------|--------------|
| 20-24 år             | 167,9          | 169,4        | 181,9        |
| 25-29 år             | 295,7          | 309,3        | 286,1        |
| 30-44 år             | 528,9          | 450,6        | 391,2        |
| 45-64 år             | 661,3          | 543,0        | 459,5        |
| 65+ år               | 372,3          | 342,5        | 295,8        |
| <b>Totalt 20+ år</b> | <b>502,1</b>   | <b>425,2</b> | <b>363,8</b> |

Källa: SCB

## Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2023 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Nacka till 4,1 % vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 6,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,4%.

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

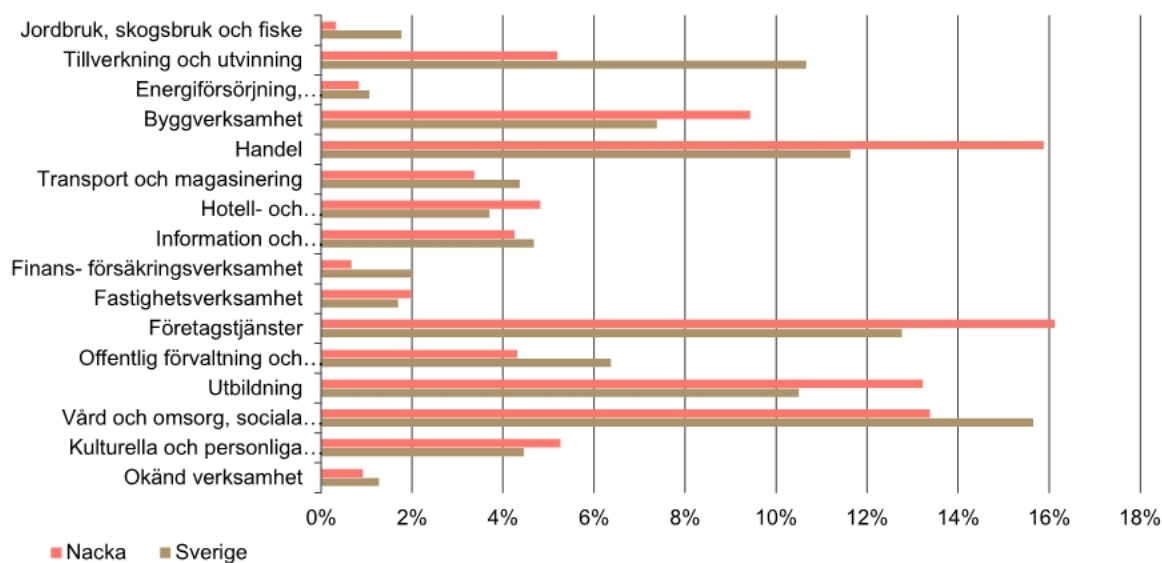


Källa: Arbetsförmedlingen

### Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på handel samt företagstjänster.

#### Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Nacka på plats 47 i rankingen för 2023, vilket är en förbättring med 37 platser jämfört med föregående år.

## Objektets marknadsförutsättningar

Betraktat som mark för äldreboende bedöms värderingsobjektet ha ett bra läge med hänsyn till dess centrala läge med närhet till såväl handel som allmänna kommunikationer.

## 4. Värderingsmetodik

### Värderingsmetoder

Värdering av denna typ av fastigheter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc.

Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om prispåverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köparens överväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet i normala fall.

I denna värdebedömning av byggrätt för äldreboende bedöms dock en exploateringskalkyl vara behäftad med för stor osäkerhet för att tillämpas.

## 5. Värdering av mark för omsorgsboende, vård etc.

### Ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för omsorgsboende, vårdandamål och dylikt inom Storstockholm bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive VA-anslutning och inklusive gatukostnader utanför kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i ovanstående material alternativt kommenterat särskilt. Köpare är i största utsträckning bygg- och exploateringsföretag samt bostadsbolag.

### Värdebedömning enligt direkt ortsprismetod

Nedan följer ett urval av jämförelseköp ur ortprismaterialet:

| ID    | Kommun & Område               | Köpare & Säljare                                 | Köpedatum | Planförhållanden                                                                                           | Byggrättsvoly [BTA alt st] | Köpesumma (kr/st alt BTA) | Köpesumma (kr/kvm markareal) |
|-------|-------------------------------|--------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|
| 83761 | Stockholm, Hässelby villastad | Nordfeldt development AB / Stockholm stad        | sep-24    | Bostäder för LSS och SHIS                                                                                  | -                          | 8 000                     |                              |
| 81157 | Nykvarn, Nykvarn              | Nykvarn kommun / BoKlok Mark och Exploatering AB | jan-24    | Kommunen förvärfvar strategisk mark för utveckling av ett äldreboende på grannfastigheten. Planarbetet för |                            |                           | 2 885                        |

utbyggnad är i sam-  
rådsskede.

|       |                               |                                                   |        |                                                                                                                                                                              |       |       |       |
|-------|-------------------------------|---------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| 81122 | Nacka, Stor-<br>ängen         | - / Nacka kommun                                  | mar-23 | Fastställande av byggrättsvärde (LSS-boende) inför avgäldsreglering. Avgäldsränta tre procent.                                                                               | -     | 8 900 |       |
| 67954 | Vallentuna, Västra Vallentuna | Seniorgården & Borätt / Vallentuna kommun         | apr-22 | Markanvisning villkorad laga kraft vunnen detaljplan. Priset var i tävlingen fastställt till 5 500 kr/kvm ljus BTA.                                                          | -     | 5 500 |       |
| 65070 | Stockholm Södermalm           | Einar Mattson/Stockholms stad                     | okt-22 | Markanvisning gällande tomträttsupplåtelse för vård- och trygghetsboende. Avgäld: 246 kr/kvm BTA. Utifrån en ränta om 3% fås ett analysvärde för marken om 8 200 kr/kvm BTA. |       | 8 200 |       |
| 65052 | Huddinge, Trångsund           | Huddinge samhällsfastigheter AB / Huddinge kommun | jan-22 | Direkt markanvisning för LSS-boende. Utöver köpeskillingen tillkommer exploateringsbidrag om ca 658 kr/kvm BTA.                                                              | 760   | 6 992 | 2 768 |
| 65158 | Österåker, Åkersberga         | Armada kommunfastigheter / Österåkers kommun      | dec-21 | Upplåten tomträtt för LSS-boende. Avgäld om 130 kr/kvm BTA.                                                                                                                  | -     | 2 888 | 1     |
| 70889 | Sollentuna, Tu-reberg         | Byggvesta / Sollentuna kommun                     | jul-21 | Markanvisningstävling för kvarteret Tabellen Priset för vård var fastställt till 5 000 kr/kvm BTA.                                                                           | -     | 5 000 |       |
| 60187 | Värmdö, Ösby                  | NREP / Värmdö kommun                              | jan-21 | Markanvisning för särskilt boende om fem våningsplan.                                                                                                                        | 6 400 | 9 240 |       |
| 59596 | Lidingö, Högsåtra             | Storstaden Bostad AB / Lidingö stad               | jan-21 | Byggrätt för en gruppboende om ca 6 LSS-bostäder.                                                                                                                            | -     | 8 000 |       |
| 59594 | Lidingö, Högsåtra             | Titania / Lidingö stad                            | dec-20 | Mark för vårdändamål avseende 5 300 kvm BTA för vård och komplement till vård samt 3 300 kvm BTA garage (under mark).                                                        | -     | 6 111 |       |
| 61751 | Järfälla, Barkarby            | Resona / Järfälla kommun                          | sep-20 | Byggrätt avseende ett LSS-boende om 568 kvm.                                                                                                                                 | -     | 5 000 |       |
| 59646 | Huddinge, Kungens kurva       | Kungens Kurva AB / Huddinge kommun                | aug-20 | Byggrätt för ca 37 750 kvm ljus BTA för bostäder, kontor, handel, skola etc. Köpeskillingen inkluderar medfinansiering av Spårväg syd.                                       | -     | 5 430 |       |
| 59411 | Värmdö, Ingarö                | Seniorgården AB / Värmdö kommun                   | feb-20 | Markanvisningstävling avseende byggrätt för särskilt boende för äldre.                                                                                                       | 5 000 | 9 240 |       |

|       |                             |                                               |        |                                                                                                                                                 |       |       |       |
|-------|-----------------------------|-----------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| 59462 | Järfälla, Barkarbystaden IV | Resona Utveckling AB / Järfälla kommun        | jan-20 | Markanvisningstävling för en byggrätt om ca 27 000 kvm fördelat över bostäder, kontor, lokaler för restaurang och butiker m.m. inom kvarter 11. | -     | 2 500 |       |
| 59609 | Järfälla, Barkarbystaden    | Åke Sundvall Projekt AB / Järfälla kommun     | jan-20 | Markanvisningsavtal avseende exploatering inom kvarter 7 och 9 i Barkarbystaden. Priset avser vård.                                             | -     | 2 500 |       |
| 58596 | Stockholm, Hagastaden       | Micasa Fastigheter / Stockholms stad          | feb-18 | Markanvisning till Micasa Fastigheter rörande uppförande av 90 lägenheter för vård- och omsorgsboende. (tomträttsupplåtelse)                    | -     | 272   | 58596 |
| 58420 | Tyresö, Fornudden           | Näckström Fastigheter NF12 AB / Tyresö kommun | maj-17 | Detaljplan tillåter skola, vård- och omsorgsboende. Uppförande av äldreboende.                                                                  | 4 325 | 2 200 |       |

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av några relevanta jämförelseobjekt:

#### [65070, Stockholm, Södermalm, februari 2022]

Under februari 2022 ansökte Einar Mattson om markanvisning för utökad byggrätt för vård inom fastigheten till tomträtten Sommaren 10 på östra Södermalm (Södra Sofia) i Stockholm. Ny bebyggelse ska avse ca 120 lägenheter för vård- och trygghetsboende. I markanvisningen avses en fortsatt tomträttsupplåtelse som utökas med en bruttoarea för tillkommande byggnader om ca 9 900 kvm ljus BTA med användning för vård- och trygghetsboende vilket totalt ger drygt 11 000 kvm BTA. Avgälden sätts enligt beslut av kommunfullmäktiga till tomträttsavgälden för bostäder (nyupplåtelse). Avgälden för Södermalm (år 2022) är satt till 246 kr/kvm BTA. Med en marknadsmässig avgäldsränta om 3 % bedöms markvärdet uppgå till ca 8 200 kr/kvm BTA.



#### [67954, Västra Vallentuna, april 2022]

I april 2022 utsågs Seniorgården & Borätt till vinnare i en markanvisningstävling avseende uppförande av ett trygghetsboende i korsningen Ekebyvägen/Snapptunavägen. Området ligger ca 500 meter från Roslagsbanans station Ormsta. Totalt inkom nio aktörer med förslag. Markanvisningen villkoras av att en ny detaljplanen för området tas fram och tillåter föreslagen bebyggelse. Planerad bebyggelse går hur som helst i linje med Vallentunas översiktsplan om att Vallentunas tätort ska vidgas. Planerad byggstart beräknas till 2025. Aktörernas förslag utvärderades på lika vikt gällande boendekoncept, gestaltning och miljö & klimat. Seniorgården

låg högt inom samtliga utvärderingsområden men utmärkte sig lite extra genom att ha ett väl beprövat boendekoncept för äldre med många funktioner som skapar mervärden för de boende. För att attrahera en bredare målgrupp kompletterar även byggaktören med traditionella bostadsrätter och radhus. Den totala bruttoarean för kvarteret uppgår till ca 13 270 kvm ljus BTA. Trygghetsboendet ska vända sig till målgruppen 55+ och erbjuda ett tryggt, bekvämt och lättskött boende även om de fysiska förutsättningarna förändras. Byggrättsvärdet var i tävlingen fastställt till 5 500 kr/kvm ljus BTA.



[60187, Värmdö, Ösby Gustavsberg, januari 2021]

I maj 2021 markanvisades ca 1 200 kvadratmeter inom del av Ösby 1:65 till NSF IV Sweden Holding 24 AB vilket är en del av bolaget NREP. Fastigheten utgörs idag av obebyggd naturmark och angränsar till ett större naturområde. Markområdet fick positivt planbesked i februari 2021 för bebyggelse för särskild boende för äldre. Byggaktörens förslag på nybebyggelse innebär 5 våningsplan och en takvåning om totalt 6 400 kvm BTA om totalt 80 lägenheter. Utgångspunkten är att parkering ska lösas i garage och att solbelysta ytor för utevistelse värnas vid placering av byggnaden. Priset för marken är 9 240 kr/kvm BTA, värdetidpunkt 2021-01-27. Avdrag från köpeskillingen ska dock göras om 3 mkr (ca 450 kr/kvm BTA) för aktörens uppförande av 10 garageplatser. Vidare ska avdrag göras för områdets andel av den kommande plankostnaden.



[81122, Nacka, Storängen, mars 2023]

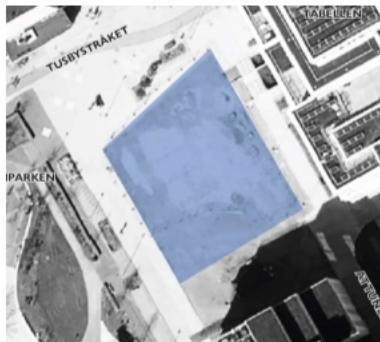
Nacka kommun har i februari 2024 beslutat om att reglera tomträttsavgäld för tomträtten till Nacka Sicklaön 40:15. På fastigheten finns tre huskroppar som utgör ett LSS-boende. Fastigheten omfattas av detaljplan 318 som anger att fastigheten är avsedd för bostadsändamål och får bebyggas med 650 kvadratmeter BTA ovan mark i en våning. Tomtarealen för fastigheten uppgår till 3 531 kvm TA. Tomträttsavgälden är fastställd under en tioårsperiod och nästa tillfälle för reglering infaller 2025-05-01. Avgälden bestäms utifrån fastighetens

marknadsvärde i avröjt skick jämte en avgäldsrenta om tre procent. Baserat på en extern värdering för grannfastigheten Sicklaön 22:1, med liknande egenskaper som Sicklaön 40:15, har fastighetens marknadsvärde bedömts uppgå till **8 900 kr/kvm ljus BTA**. Avgälden regleras därmed från 50 tkr till 174 tkr. Priset motsvarar ett totalt marknadsvärde för fastigheten om 5 785 000 kr, alternativt ca **1 640 kr/kvm TA**. Värdetidpunkt för den externa värdering som legat till grund för att bestämma avgälden är 28 mars 2023.



[70889, Sollentuna, Tureberg, juli 2021]

Sollentuna kommun bjöd in till markanvisningstävling under våren 2022 för den sista byggrätten i centrala Tureberg i Sollentuna. Berörd fastighet är Tabellen 8. Fokus för projektet är att skapa ett kvarter med goda stadskvaliteter och sociala värden med både bostäder och centrumändamål. Markanvisningen skedde i två steg. I steg ett (kvalet) kunde alla intressenter med en idé och vision avseende hur man bäst använder och gestaltar med fokus på social hållbarhet och trygghet för att lämna in en intresseanmälan. Om kraven från kommunen inte uppfylls förkastas intresseanmälan. Om intresseanmälan kvalificerade sig enligt grundkriterierna gjordes en utvärdering av den föreslagna konceptidén (40 %) och gestaltning (40 %). Därefter utvärderades referensobjekt. Slutligen lämnade de intressenter som valts ut i tävlingen ett formellt anbud. Byggvesta stod bakom det vinnande bidraget för projektet. Totalt inkom 12 förlag till det första steget. Det bestämda priset per ändamål var 14 000 kr/kvm ljus BTA för bostadsrätt, 8 000 kr/kvm ljus BTA för hyresrätt, 8 000 kr/kvm ljus BTA för kontor, 5 000 kr/kvm ljus BTA för handel och 5 000 kr/kvm ljus BTA för vård. Bedömda värdenivåer avser inklusive gatukostnader (650 kr/kvm BTA) för färdigställd allmän plats runt kvarteret, garage och fastighetsbildningsavgifter. Värdetidpunkt är juli 2021.



Som komplement till ovan har det även valts att studera markupplåtelser avseende byggrätt för hyresrätter. Ändamålet är ej direkt jämförbart men bedöms kunna ge ett visst stöd för värdebedömningen. I jämförelsen skall beaktas till att potentiella intäkter i form av hyresnivåer generellt är högre för äldreboenden per kvadratmeter än för vanliga hyresrätter då boendet inkluderar anpassningar, gemensamhetsutrymmen etc men vilket vidare innebär fördyrande byggkostnader. Å andra sidan finns det möjlighet till ekonomiskt stöd och bidrag som täcker en del av byggkostnaden vilket har en positiv effekt för projektekonomi och således en positiv värdepåverkan på markvärdet.

## Ortsprismetod, mark för bostadsändamål, hyresrätt

### Värdebedömning enligt direkt ortsprismetod

Nedan följer ett urval av jämförelseköp ur ortsprismaterialet:

| ID    | Kommun & Område          | Köpare & Säljare                             | Köpedatum | Planförhållanden                                                                                                                                                                                                          | Byggrättsvolym [BTA alt st] | Köpesumma (kr/st alt BTA) |
|-------|--------------------------|----------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 82797 | Värmdö, Möja             | A-gruppen Invest Sverige AB / Värmdö kommun  | jun-24    | Markanvisning för bostäder upplåtna med HR för att bidra till mer blandad bebyggelse och främja permanentboende.                                                                                                          | -                           | 3 012                     |
| 82798 | Värmdö, Svartsö          | A-gruppen Invest Sverige AB / Värmdö kommun  | jun-24    | Markanvisning för bostäder upplåtna med HR för att bidra till mer blandad bebyggelse och främja permanentboende                                                                                                           | -                           | 1 514                     |
| 82217 | Nacka, Finntrop          | SBB Nacka 2 AB / Nacka kommun                | maj-24    | Fastställande av markvärde inför avgäldsreglering. Avgäldsränta tre procent.                                                                                                                                              | -                           | 7 200                     |
| 79754 | Solna, Bagartorp         | Bostadsstiftelsen Signalisten / Solna kommun | dec-23    | Detaljplan och avtal medger 100 hyresrättslägenheter med butikslokaler i bottenplan. Kostnad för underjordiskt garage exkluderat i köpeskilling.                                                                          | 10 000                      | 6 684                     |
| 81094 | Stockholm, Hässelby Gård | Sveaviken Bostad AB / Stockholms stad        | dec-23    | Markanvisning för ca 80 ungdomsbostäder.                                                                                                                                                                                  | 3 100                       | 7 000                     |
| 89650 | Täby, Roslags-Näsby      | Östra Kullön Mark 2 AB / Täby kommun         | dec-23    | Köp av tillskottsmark inom pågående detaljplan som totalt omfattar 350-400 bostäder (varav ca 164 studentlägenheter). Medfinansiering för förlängning av Roslagsbanan tillkommer om 200-800 kr/kvm ljus BTA för bostäder. | -                           | 4 400                     |
| 78514 | Sollentuna, Väsjön       | JM AB / Sollentuna kommun                    | nov-23    | Köp av byggrätter för uppförande av ca 150 hyresbostäder. Parkeringsmark med parkeringsköp.                                                                                                                               | 10 000                      | 2 830                     |

|       |                            |                                                          |        |                                                                                                                                                                      |        |        |
|-------|----------------------------|----------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| 77550 | Nacka, Nya Nacka Forum     | Sveafastigheter Utveckling AB / Nacka kommun             | okt-23 | Markanvisning för bostäder upplåtna med hyresrätt. Tomträttsavgälden uppgår till 455 kr/kvm. Med en avgäldsrenta om 4 % motsvarar detta ca 11 400 kr/kvm.            | -      | 11 400 |
| 76634 | Solna, Huvudsta            | Wählin Fastigheter / Solna kommun                        | jul-23 | Principöverenskomelse avseende tillskottsmark för att möjliggöra 40–50 nya hyresrättsbostäder med reglering avseende lägenhetsstorlek (större andel stora bostäder). | -      | 12 000 |
| 76294 | Stockholm, Källvesta       | BTH Projektutveckling 6 AB / Stockholms stad             | jun-23 | Omförhandlat pris för en tidigare markanvisning avseende 80 hyresrättslägenheter.                                                                                    | -      | 8 000  |
| 76292 | Stockholm, Hässelby Gård   | Svante Jernberg AB / Stockholms stad                     | mar-23 | Markanvisning för 40–60 lägenheter motsvarande ca 3 900 m <sup>2</sup> ljus BTA i flerbostadshus med valfri upplåtelseform.                                          | -      | 10 120 |
| 74348 | Vallentuna, Centrum        | Titania Vallenfast AB / AB Össebyhus (Vallentuna kommun) | feb-23 | Försäljning i samband med framtagande av detaljplan för hyresrätter på grannfastighet.                                                                               | 1 692  | 5 000  |
| 74333 | Sollentuna, Väsjo, Edsberg | Sollentuna kommun / Bonava AB                            | feb-23 | Återköp av planerat bostadsprojekt om 150 hyresrätter planerats men inte genomförts på grund av ändrade omvärlds- och marknadsförutsättningar.                       | 10 074 | 4 500  |

### Generellt

Utöver ovanstående noteringar har uppgifter från Svefas interna databas samt annan känd, men inte offentlig information, beaktats i värdebedömningen.

Ovanstående noteringar är redovisade exklusive anslutningsavgifter och exklusive gatukostnader inom kvartersmark (om inget annat framgår). Objekten förutsätts ha ordinära exploateringsförutsättningar (för den aktuella delmarknaden), alternativt att detta kommenterat särskilt.

Noteringarna avser, såvitt känt (och då inte annat anges), LKDP och "byggklar mark" där det inte tillkommer några ytterligare kostnader för köparen (som gatukostnadsersättning eller dylikt). Då specifika villkor i exploaterings-/markanvisningsavtal inte är kända förutsätts att kostnads-/ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör följer den normala.

Inom utvecklings-/exploateringsområden sker vanligen en etappvis utveckling av såväl planerad byggnation som erforderlig infrastruktur och offentlig/kommersiell service som kan vara prispåverkande.

Priserna vid markanvisningar-/överlåtelse utgår vanligen från "projekterad/planerad" byggrätt vilket inte nödvändigtvis sammanfaller med den i detaljplanen tillåtna byggrätten.

Vid "privata försäljningar" kan det vara svårt att säkerställa vad som ingår i försäljningarna (t.ex. vad gäller nedlagda investeringar, exploateringsbidrag, vinstdelning, o.d.)

Exploateringen kan vara förknippad med gestaltungsprogram eller andra förpliktelser som kan anses vara "fördyrande" och därmed prispåverkande.

För priser fastställda i markanvisningsavtal gäller att dessa vanligen indexeras fram till faktisk överlåtelse.

### Marknadsläge

Från andra hälften av 2022 och under 2023 har marknadsförutsättningarna tydligt försämrats bl.a. med högre finansierings- och produktionskostnader i kombination med en avvaktande och minskad efterfrågan på nyproduktion (klart lägre intresse för nyproduktion i BRF och högre direktavkastningskrav för hyresbostäder).

Under slutet av 2024 och början av 2025 bedöms marknadsförutsättningarna fortsatt vara försämrade (vilket skapat svåra förutsättningar på bostads- och projektmarknaden i närtid). Dock finns nu ökade förväntningar finns om fortsatta och totalt större räntesänkningar under 2025 vilket skapat en försiktig optimism på marknaden.

Gällande intresset för byggrätter för vård/äldreboende kan det ur ett historiskt perspektiv konstateras att investerare normalt sett skiftar preferenser för tillgångsslag och i högre grad väljer att göra "trygga" placeringar i osäkra tider. Det har tidigare inneburit en viss prisuppgång gällande byggrätter för samhällsfastigheter när de generella marknadsförutsättningarna för bostadsbyggandet sviktat. Under rådande omständigheter bedöms dock marknaden för projekt och byggrätter generellt dämpas av de ökade produktions- och finansieringskostnaderna, som ger ett mindre utrymme i projektkalkylen för att betala för marken. Senaste tidens marknadsutveckling med högre direktavkastningskrav och fortsatt höga produktionskostnader har påverkat och minskat betalningsviljan för byggrätter för äldreboende. Marknadsläget bedöms som fortsatt osäkert under inledningen av 2025 och kommer delvis påverkas av förändrade kostnader för byggnation och finansiering.

Antalet markuppköp har tydligt minskat sedan 2023 till följd av marknadsutvecklingen i en avvaktande marknad där avståndet mellan säljare och köpare varit stort. Under 2024 har prisnoteringar varit färre än vid föregående år, där dock några noteringar visar på en ytterligare marknadsanpassning i nedåtgående riktning på vissa delmarknader.

Samtidigt bör det poängteras att det i dagsläget finns få evidens på hur efterfrågan på byggrätter utvecklats. Det innebär att enstaka köp inte nödvändigtvis sammanfattar hela marknadsutvecklingen.

### Resultat

Ovan redovisat ortsprismaterial gällande omsorgsboende, vård etc. uppvisar ett pris varierande inom intervallet ca 2 500 – 9 000 kr per kvm BTA. Försäld mark för äldreboende är starkt begränsat och således redovisas även markköp för byggrätter för specialanpassat boenden såsom LSS-, senior- och vårdboende. Understrykas bör att det föreligger en viss osäkerhet gällande upplåtelseform samt vilka ekonomiska förutsättningar i form av kommunalt bidrag och investeringsstöd som är kopplade till respektive boendeform vilket sannolikt påverkat betalningsviljan för marken. Vidare kan det konstateras att objekten återfinns inom ett brett geografiskt område. Gällande denna typ av ändamål bör det dock poängteras att det geografiska läget bedöms vara av underordnad karaktär då de prisdrivande faktorerna i första hand bedöms vara bidragsnivåer etc.

En viss försiktighet bör således tas i jämförelsen med värderingsobjektet. Jämförelsen görs i första hand med markuppköp för byggrätt för särskilda boenden för äldre.

Två av jämförelseobjekten avser markanvisningar för särskilt boende för äldre inom Värmdö kommun (nr 60187 och 59411). Båda uppgörelserna har tecknats på en nivå om drygt 9 000 kr/kvm ljus BTA. Beaktat skall tas till att affärerna slöts ett antal år tillbaka i tiden under betydligt mer gynnsamma marknadsförhållanden. Sett till det rådande marknadsläget bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet klart understiga denna prisnivå.

Vidare bedöms markanvisningen för tomträttsupplåtelse på Södermalm (nr. 65070) till viss del som intressant, i första hand beaktat ändamål. Lägesmässigt bedöms detta objekt som bättre än det för värderingsobjektet.

Inom Nacka kommun har endast ett objekt återfunnits inom vårdsegmentet sett till den undersökta perioden. Noteringen avser en omreglering av tomträttsavgäld i Storängen (nr.81122). Underliggande markvärde avser byggrätt för LSS-boende och således ej direkt jämförbart. I normalfallet erhålls en högre bidragsnivå för LSS-boende i jämfört med äldreboenden men då också vårdkostnaderna överstiger de för äldreboende. Sammantaget bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet understiga den avgäldsnivå som tomträttsregleringen tecknats på.

Beträffande ortspisundersökningen för byggrätter för hyresrätter uppvisar dessa en prisnivå om ca 1 500 – 12 000 kr/kvm ljus BTA. Två objekt har återfunnits inom Nacka kommun vilka uppvisar en prisnivå om 7 200 respektive 11 400 kr/kvm ljus BTA. Lägesmässigt bedöms dessa objekt som mer attraktiva än värderingsobjektet.

I övrigt bedöms objekten i Täby och Sollentuna som intressanta.

Beaktat ovan bedöms sammantaget mark för äldreboende inom värderingsobjektet återfinnas inom intervallet **ca 5 800 – 6 200 kr/kvm BTA** ovan mark. Värdet förutsätter att det inte tillkommer några exploateringskostnader utom kvartersmark. Utifrån en byggrätt om ca 4 000 kvm BTA fås ett totalvärde om **ca 23 000 000 – 25 000 000 kr.**

## 6. Bedömning/beräkning av tomträttsavgäld

### Allmänt

Regler kring tomträtter finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomträtt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Enligt nuvarande regler kan man hävda att tomträttsupplåtelsen i princip är evig.

När tomträttsavgäld skall fastställas anger jordabalkens 13 kapitel att "rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse". Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället.

En tomträttsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsrenta.

### Avgäldsrenta

Avgäldsrentan vid reglering och 10-årig period är numera 3,0 % enligt Mark- och miljööverdomstolens dom angående Spektern 13 (mål nr F9187-16). Domen vann laga kraft under 2018, då HD beslutade att inte meddela Stockholms stad prövningstillstånd.

### Beräkning av avgäld

Som framgått ovan beräknas avgälden för en 10-årig avgäldsperiod utifrån en avgäldsrent om 3,00 procent vilket multipliceras med bedömt markvärde. För värderingsobjektet har markvärdet bedömts uppgå till ca 24 000 000 kr, motsvarande ca 4 144 kr/kvm TA och ca 6 000 kr/kvm ljus BTA. Detta ger en årlig tomträttsavgäld om avrundat till ca 720 000 kr, motsvarande ca 124 kr/kvm TA och ca 180 kr/kvm ljus BTA.

## 7. Slutsatser

### Resultat

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde **såsom byggrättsvärde för särskilt boende för äldre** inom fastigheten Nacka Älta 37:5 enligt gällande sidoavtal vid värdetidpunkten 2025-02-26 till:

Årlig tomträttsavgäld

**720 000 kronor**

Sjuhundra tjugo tusen kronor

### Nyckeltal

Avgäld per kvadratmeter TA: 124 kr

Avgäld per kvadratmeter ljus BTA: 180 kr

Stockholm 2025-02-26

[Redacted signature]

Civilingenjör  
Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

[Redacted signature]

Civilingenjör  
Av Samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

- |          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| Bilaga 1 | Bilder                             |
| Bilaga 2 | Fastighetsdatautdrag               |
| Bilaga 3 | Allmänna villkor för värdeutlåtand |





| FASTIGHET                                                                                                                   |                                           |                                              |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b>                                                                                                           | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> |
| NACKA ÄLTA 37:5<br>Nyckel: 010389010<br>UUID: 909a6a46-1f26-90ec-e040-ed8f66444c3f<br>Fastigheten är upplåten med tomträtt. | 2022-04-19                                | 2021-03-23 06:18                             | 2025-02-18                                  |

| PÅGÅENDE ÄRENDEN            |              |               |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| <b>Status</b>               | <b>Datum</b> | <b>Ärende</b> |
| Lantmäteriförrättning pågår | 2023-12-05   | 237668        |

| ADRESS                                                                                                                                  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Adress</b>                                                                                                                           |  |
| Lovisedalsvägen 43<br>138 39 Älta<br>Distrikt: Nacka<br>Nr: 212104<br>Storkällans väg 2<br>138 40 Älta<br>Distrikt: Nacka<br>Nr: 212104 |  |

| LÄGE, KARTA                        |                         |                         |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Område</b>                      | <b>N (SWEREF 99 TM)</b> | <b>E (SWEREF 99 TM)</b> |
| 1                                  | 6572891.9               | 682334.6                |
| Anmärkning: STATISTIKOMRÅDE:432006 |                         |                         |

| AREAL         |                   |                        |                          |
|---------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Område</b> | <b>Totalareal</b> | <b>Därav landareal</b> | <b>Därav vattenareal</b> |
| Totalt        | 5 791 kvm         | 5 791 kvm              | 0 kvm                    |

| LAGFART                                                                                        |              |                        |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|------------|
| <b>Ägare</b>                                                                                   | <b>Andel</b> | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b> |
| 212000-0167<br>NACKA KOMMUN<br>GRANITVÄGEN 19<br>131 40 NACKA<br>Förköp: 1976-08-20 Andel: 1/1 | 1/1          | 1976-12-22             | 76/4002    |

| TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE               |                                        |                                                                    |  |
|-----------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Upplåtelsedag</b>              | <b>Inskrivningsdag</b>                 | <b>Akt</b>                                                         |  |
| 2016-06-01                        | 2016-04-05                             | D-2016-00146664:1                                                  |  |
| <b>Ändamål</b>                    | <b>Avgäld</b>                          |                                                                    |  |
| Särskilt boende för äldre         | 2 000 000 SEK                          |                                                                    |  |
| <b>Avgäldsperiod</b>              | <b>Perioddatum från</b>                |                                                                    |  |
| 10 år                             | 2016-06-01                             |                                                                    |  |
| <b>Tidigaste uppsägningsdatum</b> | <b>Efterföljande uppsägningsperiod</b> | <b>Inskränkningar</b>                                              |  |
| 2076-06-01                        | 40 år                                  | ANNAN RÄTTIGHET ÄN PANTRÄTT ELLER<br>NYTTJANDERÄTT FÅR EJ UPPLÅTAS |  |

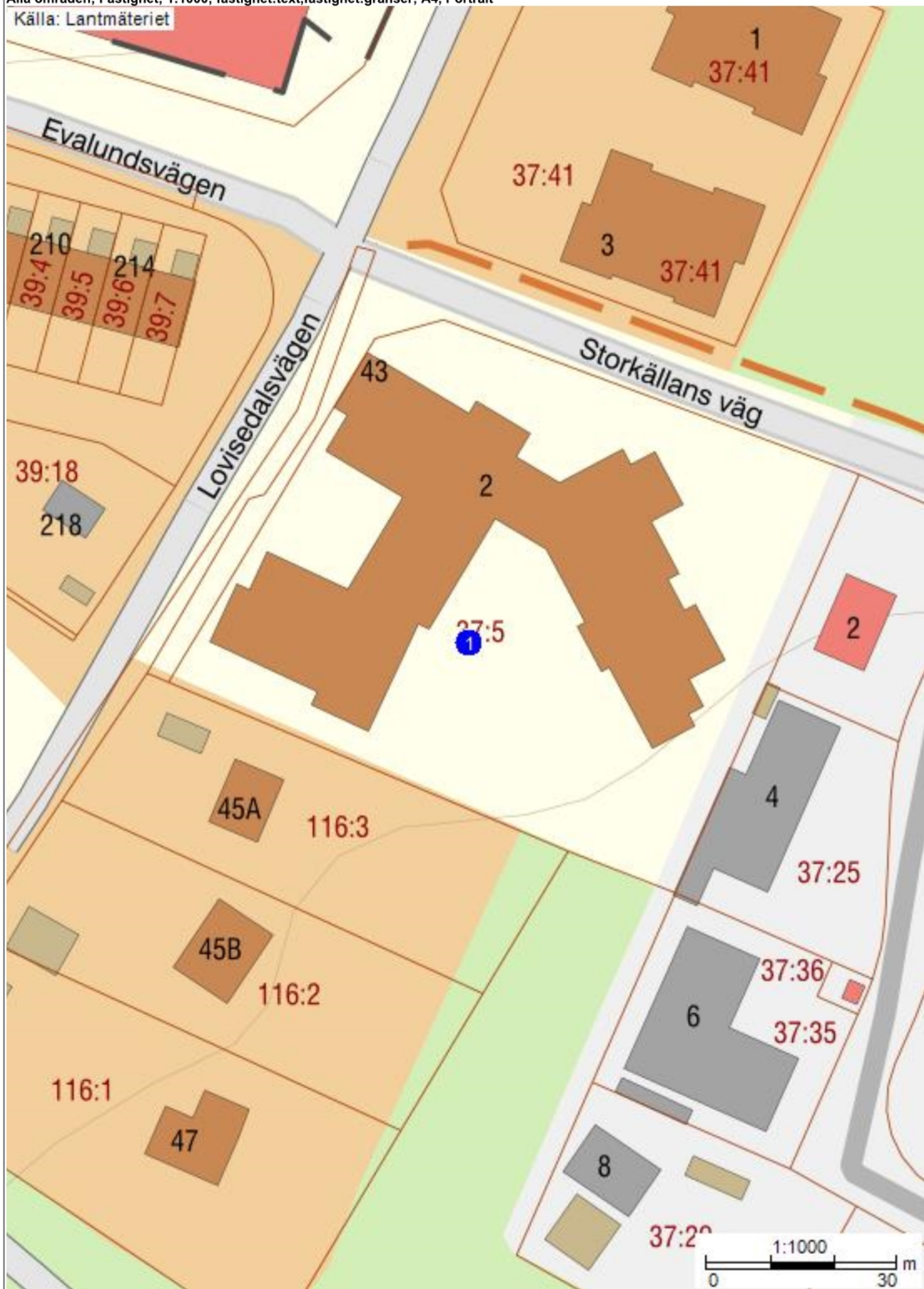
| TOMTRÄTTSINNEHAV                                                                                                               |              |                        |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|-------------------|
| <b>Ägare</b>                                                                                                                   | <b>Andel</b> | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b>        |
| 556974-9699<br>Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB<br>C/O BESQAB<br>BOX 5<br>182 11 DANDERYD<br>Upplåtelse av tomträtt: 2016-01-11 | 1/1          | 2016-04-05             | D-2016-00146664:2 |

| ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER                                                |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet. |  |

| INTECKNINGAR                   |                    |                |                        |                   |
|--------------------------------|--------------------|----------------|------------------------|-------------------|
| Totalt antal inteckningar: 3   |                    |                |                        |                   |
| Totalt belopp: 113 400 000 SEK |                    |                |                        |                   |
| <b>Nr</b>                      | <b>Information</b> | <b>Belopp</b>  | <b>Inskrivningsdag</b> | <b>Akt</b>        |
| 1                              | Datapantbrev       | 80 000 000 SEK | 2016-10-17             | D-2016-00469874:1 |
| 2                              | Datapantbrev       | 25 300 000 SEK | 2020-06-18             | D-2020-00247086:1 |
| 3                              | Datapantbrev       | 8 100 000 SEK  | 2021-03-22             | D-2021-00114125:1 |

| PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR |                                                                                                                                                            |               |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Planer</b>                          | <b>Datum</b>                                                                                                                                               | <b>Akt</b>    |
| detaljplan: DP 571 gällande            | 2015-06-25<br>Laga kraft: 2015-09-19<br>Genomf. start: 2015-09-20<br>Genomf. slut: 2025-09-19<br>Registrerad: 2015-10-09<br>Senast ajourföring: 2022-09-27 | 0182K-2015/74 |

| TAXERINGINFORMATON                                                                                                                                        |                             |                                                           |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Taxeringsenhet</b><br>EJ FASTSTÄLLD TYP AV SPECIALENHET (800)<br>137617-1<br>Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. |                             |                                                           | <b>Taxeringsår</b><br>2019                |
| <b>Taxvärde</b>                                                                                                                                           |                             |                                                           | <b>Areal</b><br>5791 kvm                  |
| <b>Taxerad ägare</b><br>556974-9699<br>Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB<br>c/o BESQAB<br>BOX 5<br>182 11 DANDERYD                                          | <b>Andel</b><br>1/1         | <b>Ägartyp</b><br>Lagfaren ägare /<br>Tomträttsinnehavare | <b>Juridisk form</b><br>Övriga aktiebolag |
| ÅTGÄRDER                                                                                                                                                  |                             |                                                           |                                           |
| <b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>                                                                                                                       | <b>Datum</b>                | <b>Akt</b>                                                |                                           |
| avsöndring                                                                                                                                                | 1913-12-19                  | 0182K-4942A                                               |                                           |
| avsöndring (ALT.AKT 0182K-4942A)                                                                                                                          | 1913-12-19                  | 01-NAC-AVS1022                                            |                                           |
| gränsbestämning                                                                                                                                           | 1965-09-09                  | 0182K-5413                                                |                                           |
| fastighetsreglering                                                                                                                                       | 2002-04-26                  | 0182K-2002/44                                             |                                           |
| fastighetsreglering                                                                                                                                       | 2016-08-09                  | 0182K-2016/35                                             |                                           |
| TIDIGARE BETECKNING                                                                                                                                       |                             |                                                           |                                           |
| <b>Beteckning</b>                                                                                                                                         | <b>Omregistreringsdatum</b> |                                                           | <b>Akt</b>                                |
| A-NACKA ÄLTA 1:201                                                                                                                                        | 1954-12-29                  |                                                           |                                           |
| A-NACKA STG 4639                                                                                                                                          | 1969-06-01                  |                                                           |                                           |
| A-NACKA ÄLTA 37:5                                                                                                                                         | 1983-06-15                  |                                                           | 0182K-<br>RF2709                          |
| URSPRUNG                                                                                                                                                  |                             |                                                           |                                           |
| NACKA ÄLTA 4:2                                                                                                                                            |                             |                                                           |                                           |



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 2022-01-27 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.
- 1.1 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 arrendavtal 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 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.
- 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.

