

Värdeutlåtande

avseende markvärdet i s k avröjt skick
berörande fastigheten

Tollare 1:430

Nacka kommun



Källa: Google maps

2025-07-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Johanna Haräng.
<i>Bakgrund/syfte</i>	Gällande avgäldsperiod för tomträttsupplåtelsen avseende värderingsobjektet löper ut 2026-12-31. Med anledning av det har Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma markvärdet av värderingsobjektet i s.k. avröjt skick. Värdebedömningen ska ligga till grund för omprövning av tomträttsavgälden. Värdet ska presenteras i kr/kvm BTA för bostadsbyggrätter avsedda för både hyresrätt samt fri upplåtelseform.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	Värdebedömningen grundas i huvudsak på av uppdragsgivaren lämnad information. Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden. För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Värdebedömningen avser inklusive gatukostnader men exklusive VA-avgift. Värdebedömningen avser endast marken i avröjt skick. I värdebedömningen ingår inte de byggnader och anläggningar som finns på fastigheten och som ägs av tomträttsinnehavaren.
<i>Underlag</i>	- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Taxeringsuppgifter. - Marknadsinformation. - Kartmaterial. - Ortsprismaterial. - Detaljplan - Tomträttsavtal.
<i>Lagfaren ägare</i>	Nacka kommun (Org.nr. 212000-0167)

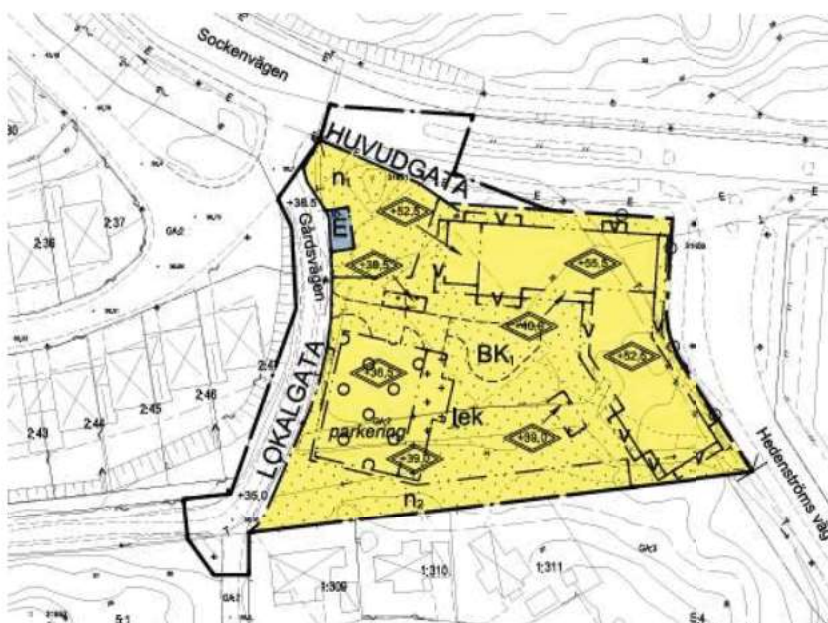
Läge

Värderingsobjektet är beläget i Tollare invid Lännerstasundet strax väster om centrala Nacka. Näromgivningen utgörs av bostäder i landad from samt Tollare naturreservat. Skola och förskola finns inom gångavstånd, övrig närservice finns att tillgå i Nacka Forum i centrala Nacka. Adressen är Gårdsvägen 1 A, Hedenströms Väg 2, 4 och Sockenvägen 40, 42, Saltsjö-Boo



Planförhållanden

Fastigheten omfattas av en detaljplan för del av Tollare 5:1 detaljplan 4, Tollare Por som vann laga kraft 2014-04-24. Detaljplanen medger bostäder, i nedre våningen medges även kontor och småskalig handel.



Fastighetsbeskrivning

Värderingsobjektet har en areal på 5 251 kvm. Angiven byggrätt ovan mark avsedd för bostäder är 3 523 kvm BTA enligt taxerade uppgifter.

Övrig mark som ej är bebyggd utgörs i huvudsak av parkerings- och körytor samt grönytor.



Tomträttsavtal

Värderingsobjektet är upplåtet med tomträtt för ändamålet bostadsändamål i enlighet med detaljplan och beviljat bygglov. Avgäldsperioderna är 10-åriga och innevarande period löper ut 2026-12-31. Nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 684 960 kr årligen vilket motsvarar ca 160 kr/kvm BTA. Vid tidpunkt för senaste omförhandlingen var avgäldräntan vanligtvis 3,25 % vilket indikerar på ett underliggande byggrättsvärde om ca 4 900 kr/kvm BTA. Tomträttsavgälden är emellertid nedsatt till 428 100 kr per år så länge bostäderna är upplåtna med hyresrätt, vilket motsvarar drygt 100 kr/kvm BTA och år. Med en avgäldsränta på 3,25 % motsvarar det på ett underliggande byggrättsvärde på ca 3 100kr/kvm BTA.

VÄRDERING

Metod

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Värdering av obebyggd verksamhetsmark av aktuellt slag kan i princip endast ske genom jämförelser med försäljningar av andra liknande fastigheter, s.k. ortsprismetoden. I första hand bör jämförelser göras med försäljningar av närliggande mark med samma användningssätt och byggrätt som värderingsobjektet.

Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

Ortsprismetoden. Denna metod går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt.

Exploateringskalkyl. Denna metod går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprismetoden) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelse av objekt samt att dessa ej är direkt jämförbara. Nackdelen med en exploateringskalkyl är att man drar ett förhållandevis stort tal (byggkostnaden) från ett nästan lika stort tal (marknadsvärdet i färdigbyggt skick) från varandra. Såväl värdet i färdigbyggt skick som byggkostnaden är förhållandevis osäkra parametrar och små justeringar i dessa kan ge mycket stora effekter på slutresultatet. Till detta ska läggas att även vinstkravet är osäkert.

Ovanstående leder normalt till att man i första hand försöker bedöma marknadsvärdet med en ortsprismetod men att man kan göra en exploateringskalkyl för att stämma av rimligheten i bedömningarna.

Marknadsanalys

Allmänt

Omvärlden präglas av osäkerhet och den svenska ekonomiska återhämtningen blir mer utdragen än tidigare prognoser. Ovissheten om den framtida ekonomiska utvecklingen håller tillbaka konsumtion och investeringar. Efterfrågan på arbetskraft är fortsatt svag och arbetslösheten i Sverige är hög. Svagare konjunkturutveckling torde leda till en lägre inflation på sikt, men en förändrad handelspolitik eller störningar i leveranskedjor kan däremot leda till högre inflation. Under året har kronan stärkts, både mot dollarn och euron.

Riksbanken har sedan våren 2024 gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Konjunkturåterhämtningen som inleddes förra året har tappat fart och inflationen väntas bli lägre än tidigare prognostiserats. Efter att vid föregående möte lämna styrräntan oförändrad har nu Riksbanken beslutat att vid det senaste mötet i juni sänka styrräntan med 25 punkter till 2%. Det finns goda förutsättningar för en starkare konjunktur framöver, bland annat till följd av stigande reallöner.

Fastighetsmarknaden

Senaste tiden har transaktionsvolymerna succesivt ökat till trots för oro i omvärlden och en osäker finansmarknad. Fastighetsbolagens villkor på obligationsmarknaden har förbättrats vilket har lett till en dubblering i andelen emitterade obligationer. Detta i kombination med att bolag kan finansiera sig billigare är gynnsamt för marknaden och har ökat transaktionsvolymen.

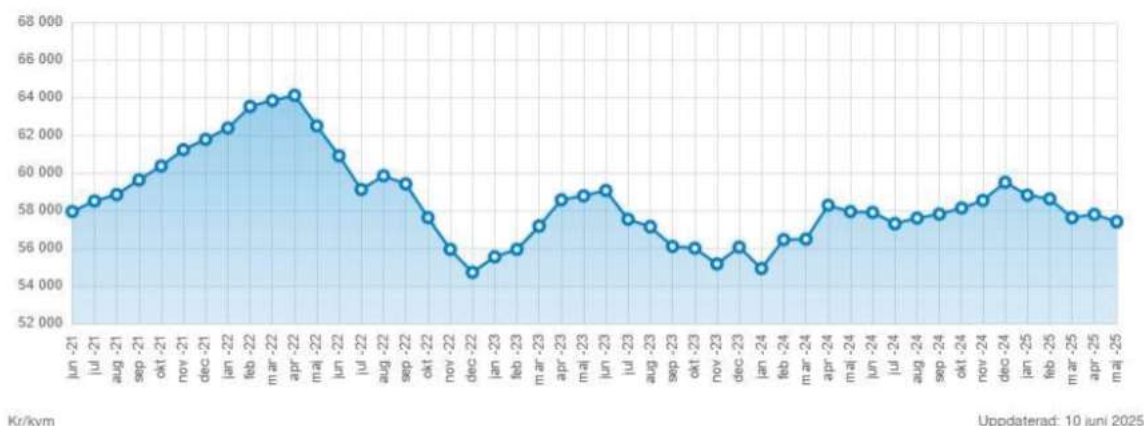
Köpare och säljare har succesivt anpassat sig till det nya marknadsläget. Skillnader i prisförväntningar mellan köpare och säljare fördröjer fortsatt processerna. Prognoser för 2025 års transaktionsvolym är en ytterligare ökning gentemot föregående år. Senaste tiden har alltfler svenska noterade bolag varit köpare på marknaden efter en lång tid av att vara nettosäljare. Likaså har det institutionella kapitalet varit stora på köpsidan. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har stabiliserats och nu syns tendenser till att de sjunker framåt. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Bland investerarna var det länge störst efterfrågan på bostadsfastigheter och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Senaste åren har de mer internationella segmenten såsom lager och logistik ökat sin volymandel på transaktionsmarknaden. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige. I Sverige syns en positiv trend även för industrisegmentet där flera nya aktörer har klivit in i segmentet.

Nacka

Även i Nacka har priserna på bostadstäder sjunkit sedan toppnoteringarna under våren 2022. Sett till det senaste året har emellertid priserna varit relativt oförändrade.

Under de senaste tre månaderna har bostadsrätter sålts för ca 58 800 kr/BOA i snitt sett till samtliga försäljningar i kommunen.



Runt värderingsobjektet har undertecknad funnit ett 30-tal lägenheter som har överlåtits under de senaste 12 månaderna med byggår 2020 och framåt för i snitt drygt 63 000 kr/kvm BTA för en snittstorlek på drygt 86 kvm. Lägenheterna är alltså relativt stora varför en rimlig insats för nyproduktion för något mindre lägenheter bedöms sökas kring 65 000 kr/kvm BOA.

Ortspris och värdebedömning, flerbostadshus fri upplåtelseform

När det gäller överlåtelseavtal avseende byggrätter för flerbostadshus med fri upplåtelseform i jämförbara lägen är överenskommelserna relativt få sett till de senaste årens lågkonjunktur. En analys gällande insats för nyproducerade lägenheter kring respektive ortspris har även genomförts.

Under juni 2025 markanvisade Stockholms stad mark för bostadsändamål till Studor Projektutveckling i Farsta där 4st budgivare och 16st inkomna bud resulterade i ett slutligt pris på **10 500 kr/kvm ljus BTA**. Angiven prisnivå i anbudet skulle avse januari 2025. Budgivningen genomfördes under 2024-12-10 till och med 2025-01-10. Prisnivån på äldre bostadslägenheter inom område ligger på nivån knappt 40 tkr/kvm BOA för i snitt ca 73 kvm stora bostäder.

Under mars 2025 markanvisade Stockholms stad mark för bostadsändamål till Studor Projektutveckling på nivån **24 700 kr/kvm ljus BTA** i Hammarby Höjden. Budgivningen skedde under okt-nov 2024. Forum estimerar att nyproduktion inom området kan komma att försälgas på nivån runt 85 000 kr/kvm BOA.

Obos förvärvade fastigheterna Instrumentet 2 och Örnsberg 2 i Örnsberg för **21 000 kr/kvm ljus BTA** under mars 2025. Parkeringsbehovet avses lösas genom garage inom kvartersmark. Nyproduktion inom området bedöms ligga på nivån + 80 000 kr/kvm BOA.

Under februari 2025 förvärvade Besqab fastigheten Ballongberget 4 i Frösunda i Solna kommun för **14 980 kr/kvm ljus BTA** av Skandia Fastigheter. I köpeskillingen ingick parkeringsköp i underbyggt garage ägt av säljaren. I närområdet noterar Forum försäljningar av byggda bostadsrätter till en vägd medelprisnivå på ca 62 tkr/kvm BOA för i snitt ca 80 kvm stora bostäder. Bostäderna är byggda främst under 1998-2007. Läget är något utsatt nära järnvägsspår.

I Nacka strand förvärvade Besqab byggrätter av Genova och SBB på nivån **22 045 kr/kvm ljus BTA** under december 2024. Byggrätten avser 100st bostäder (8 800 kvm ljus BTA) samt 75st parkeringsplatser i ett befintligt garage. Det ankommer således ej på exloatören att bygga garage, dock bedöms någon form av ersättning ha erlagts för parkeringsplatser i befintligt garage. I direkta närområdet noterar Forum försäljningar under det senaste året av lägenheter uppförda 2023 för i snitt 73 600 kr/kvm BOA (viktad medelprisnivå), snittstorlek 68 kvm.

JM och Selvaag Bostad AB tilldelades en markanvisning av Stockholms stad i november 2024 gällande del av fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen för **9 500 kr/kvm BTA**. Nyproduktion i området för en lägenhet på i snitt drygt 60 kvm som är uppfört under de senaste fem åren överläts för drygt 60 000 kr/kvm BOA, dvs i nivå med vad nyproduktion bedöms kunna överlåtas för i Tollare. Byggrättsvärdet bedöms därmed sökas i nivå med denna överlåtelse.

Fastigheterna Banken 18 & 19 invid Solna centrum förvärvades av Alecta Fastigheter från Besqab under oktober 2024 för 300 mkr. Baserat på en byggrätt om 15 546 kvm ljus BTA motsvarade priset ca 19 300 kr/kvm ljus BTA. I köpeskillingen ingår bidrag för utbyggnad av tunnelbana. Återstående gatu- och exploateringskostnader bekostas av köparen och uppgår till ca 300 kr/kvm ljus BTA varpå

analyspriset snarare bör ligga runt **19 600 kr/kvm ljus BTA** inklusive gatukostnader. I det angränsande närområdet och i BRF Parad noterar Forum 40st försäljningar av bostadsrätter till vägt medelpris på 67 300 kr/kvm BOA för en i snitt 64 kvm stor bostadsrätt byggd mellan 2022–2024. Läget bedöms vara mer attraktivt beaktat närhet till tunnelbanestation, Stockholm city samt Solna centrum.

Under februari 2024 förvärvade AB Borätt fastigheten Traktören 16 i Tureberg i Sollentuna kommun för **7 000 kr/kvm ljus BTA** av Sollentuna kommun varav 1 300 kr/kvm ljus BTA avsåg gatukostnader. Byggrätten uppgår till knappt 20 000 kvm ljus BTA. Bottenplatta ska vara färdigställd inom två år. Bostadsrättspriserna för nyproduktion bedöms vara ca 50 000 kr/kvm BOA inom området. I centrala Sollentuna har ett 40-tal lägenheter med byggår 2020–2024 försålts i snitt för 53 500 kr/kvm BOA med en snittstorlek på 65,5 kvm BOA. Byggrättsvärdet bedöms därför sökas över denna nivå sett till att nyproduktion bör kunna bära en insats på runt 60 000 kr/kvm BOA.

Solna stad förvärvade under november 2023 tillbaka byggrätten inom Bagartorp 20 & 21 av Besqab för **8 500 kr/kvm ljus BTA** som köpte byggrätten av kommunen under 2021 för 10 350 kr/kvm BTA. En nedgång vilken motsvarade ca 18 %. Parkeringsbehovet löses genom underjordiska garage. I brf Linnean som är belägen strax väster om Bagartorp så har drygt 20 lägenheter överlåtits för i snitt 59 000 kr/kvm BOA. Lägenheterna omfattar ca 63 kvm BOA och har byggår 2024.

Obos förvärvade under maj 2024 The Other groups andel (50%) i projekt berörande del av fastigheten Aspudden 1:1 i Aspudden i Stockholms kommun där det planeras att byggas 190 bostäder samt lokaler i BV. Köpeskillingen för bostadsbyggrätterna motsvarade **18 000 kr/kvm ljus BTA** och 4 000 kr/kvm ljus BTA för lokaler. Bedömd insats för nyproduktion bedöm sökas åtminstone runt 75 000 – 80 000 kr/kvm BOA.

Nordfeldt AB och Wästbygg AB erhöll markanvisning under mars 2024 för flerbostadshusbebyggelse till en överenskommen prisnivå på **14 500 kr/kvm ljus BTA** i Herrängen i Stockholms stad.

Niam tecknade markanvisningsavtal med Stockholms stad berörande byggrätter i Fruängen under november 2023 med en överenskommen prisnivå motsvarande **14 500 kr/kvm ljus BTA**.

Några relevanta försäljningar av nyproducerade lägenheter inom just Herrängen eller Fruängen gällande bostadsrätter har ej noterats. Däremot i Älvsjö där priset i snitt för nyproducerade lägenheter är drygt 65 000 kr/kvm BOA för lägenheter uppförda 203 och 2024 med en snitt storlek på ca 56 kvm BOA.

I november 2023 tilldelades Gunnar Nordfeldt's AB en markanvisning inom Skarpnäcks gård 1:1 i Bagarmossen. Inom fastigheten avses att uppföra 60 bostadsrätter och 30 hyresrätter. Priset för bostadsrätterna är **15 000 kr/kvm ljus BTA**. Några relevanta försäljningar av nyproducerade lägenheter inom just Bagarmossen gällande bostadsrätter har ej noterats. Däremot i Kärrtorp där priset i snitt för nyproducerade lägenheter är knappt 62 000 kr/kvm BOA för lägenheter uppförda 203 och 2024 med en snitt storlek på ca 57 kvm BOA.

En rimlig insats för nyproduktion i läge för värderingsobjektet är ovan bedömt till 65 000 kr/kvm BOA. Utifrån ovanstående ortsprisjämförelser för bostäder med fri upplåtelseform bedöms därför byggrättsvärdet för värderingsobjektet sökas runt **14 000 – 15 000 kr/kvm ljus BTA** sett till priser/insatts för nyproducerade lägenheter i läge för noterade ortspriser.

För att avgöra ifall denna nivå är rimlig kan en enkel exploateringskalkyl ställas upp med en insats på 65 000 kr enligt analys av försålda lägenheter i området. Ett rimligt lån i föreningen bedöms till 12 500 kr/kvm BOA samt en byggkostnad på 36 500 kr/kvm BTA (ca 48 000 kr/kvm BOA). Dessa antaganden resulterar i ett byggrättsvärde på ca 14 900 kr/kvm BTA, se tabell på nästa sida.

Exploateringskalkyl		
Insats (BR-pris)	65 000	kr/kvm BOA
Lån i föreningen	12 500	kr/kvm BOA
Exploatörens intäkt	77 500	kr/kvm BOA
Relation BOA/BTA	0,77	
Exploatörens intäkt (BTA)	59 675	kr/kvm ljus BTA
Försäljningsomkostnader	500	kr/kvm ljus BTA
Byggkostnad	36 500	kr/kvm ljus BTA
Vinstkrav på insatt kapital	15%	
Vinstkrav	7 784	kr/kvm ljus BTA
Byggrättsvärde:	14 891	kr/kvm ljus BTA

Exploateringskalkylen är emellertid förenad med stora osäkerheter. Dvs små justeringar av en parameter ger relativt stort genomslag på det underliggande byggrättsvärdet.

Utifrån en samlad bedömning bedöms byggrättsvärdet sökas kring **15 000 kr/kvm BTA.**

Ortspris och värdebedömning, flerbostadshus upplåtna med hyresrätt

Följande objekt bedöms emellertid som relevanta när det gäller överlåtelse av byggrätter för flerbostadshus som avses att upplåtas med hyresrätt:

I december 2024 markanvisade Solna stad en byggrätt i Ritorp till Resona. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt. Tomträttsavgälden ska baseras på ett markvärde om **13 500 kr/kvm ljus BTA**. Solna stads policy vad gäller tomträttsavgäld är att denna ska motsvara 2,1 % av markvärdet, d.v.s. dessa blir ca 284 kr/kvm ljus BTA. Om man istället räknar om dessa avgälder med den praxis som gällde när avtalen tecknades, 3,0 %, så erhålls ett markvärde om **9 450 kr/kvm ljus BTA**.

I december 2024 markanvisade Solna stad en byggrätt i Huvudsta till Sveafastigheter. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt. Tomträttsavgälden ska baseras på ett markvärde om **12 800 kr/kvm ljus BTA**. Solna stads policy vad gäller tomträttsavgäld är att denna ska motsvara 2,1 % av markvärdet, d v s dessa blir ca 269 kr/kvm ljus BTA. Om man istället räknar om dessa avgälder med den praxis som gällde när avtalen tecknades, d.v.s. 3,0 %, så erhålls markvärden om **8 960 kr/kvm ljus BTA**.

Nordfeldt Development AB har erhållit direktanvisning berörande bostadsbyggrätter med upplåtelseform hyresrätt i Hässelby till en överenskommen prisnivå på **8 000 kr/kvm ljus BTA** under september 2024.

Under juni 2024 erhöll RE Equity direktanvisning av Stockholms stad avseende byggrätter för hyresrättsupplåtelse i Kista där byggrättsvärdet sattes till en prisnivå på **11 400 kr/kvm ljus BTA**. Projektet avser ca 100st bostäder och 8 500 kvm ljus BTA.

Under januari 2024 erhöll Sveaviken Bostad direktanvisning av bostadsbyggrätter i Hemmesta av Värmdö kommun motsvarande **5 000 kr/kvm ljus BTA**. Parkeringsbehovet avses lösas genom mobilitetshus inom området. Enligt pressmeddelande ska 35 % av de planerade bostadsrätterna utgöra hyresrätter.

I september 2023 tecknade Solna stad en principöverenskommelse med Wåhlin Fastigheter AB gällande utveckling av kvarteret Rödlöken som omfattar främst fastigheten Rödlöken 1 men även del av Huvudsta 3:1. Huvudsta 3:1 ägs av Solna stad och för att kunna genomföra den tänkta exploateringen så behöver bolaget förvärva detta område. Köpeskillingen regleras till **12 000 kr/kvm ljus BTA** och samtliga bostäder ska upplåtas med hyresrätt.

I juni 2023 tilldelades BTH Projektutveckling AB en markanvisning gällande fastigheten Kälvesta 1:3 m.fl. i Stockholms kommun. Bolaget hade tidigare tilldelats markanvisning inom området med syfte att uppföra bostadsrätter men då de ekonomiska förutsättningarna förändrades så valde man tillsammans med staden att ändra upplåtelseform till hyresrätt samt att uppföra en mindre del radhus. Priset för hyresrättsbyggrätterna sattes till **8 000 kr/kvm ljus BTA**.

I juni 2023 tilldelades även Svante Jernberg AB en markanvisning gällande del av Grimsta 1:2 i Hässelby gård efter att staden anordnat en markanvisningstävling med fri upplåtelseform. Totalt inkom fem anbud där Svante Jernberg angett det högsta budet på **10 120 kr/kvm ljus BTA** med avsikt att uppföra hyresrätter under förutsättning av upplåtelseformen får ändras. Ytterligare två anbud inkom där avsikten var att enbart uppföra hyresrätter, det vill säga utan option att ändra upplåtelseform. Dessa anbud var på relativt liknande nivåer, **7 633 kr/kvm ljus BTA** respektive **7 057 kr/kvm ljus BTA**.

Med hänsyn till ovanstående ortspris, aktuell byggrättsvolym, de senaste årens prisutveckling samt osäkerheten på marknaden rörande nyproduktion bedöms byggrättsvärdet sökas på nivån 8 000 – 10 000 kr/kvm ljus BTA.

Exploateringskalkyl

Enligt ovan beskrivet kan man även bedöma byggrättsvärdet genom en exploateringskalkyl. Enligt tidigare beskrivet går metoden ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken. Följande enkla kalkyl kan ställas upp som en kontroll av ovan bedömda värdenivå.

Exploateringskalkyl			Anm
Varmhyra	3 100 kr/kvm BOA		1
Hyra parkering	125 kr/kvm BOA		
Drift och underhåll	450 kr/kvm BOA		
Vakansgrad	0,0%		
Driftnetto	0 kr/kvm BOA		
Direktavkastningskrav	2 775		2
Marknadsvärde	4,50% kr/kvm BOA		2
Relation BOA/BTA	61 667		
Marknadsvärde, BTA	35 500 kr/kvm ljus BTA		
Byggkostnad	10% kr/kvm ljus BTA		
Vinstkrav på insatt kapital	4 317		
Vinstkrav	7 667 kr/kvm ljus BTA		
Byggrättsvärde	35 500 kr/kvm ljus BTA		

Baserat på ovanstående exploateringskalkyl bedöms ett rimligt byggrättsvärde kunna ligga på nivån 7 500 – 8 000 kr/kvm ljus BTA. Som ovan nämnt är exploateringskalkylen som metod något osäker och inrymmer ett flertal poster som bedöms. Såväl värdet i färdigbyggt skick som byggkostnaden är förhållandevis osäkra parametrar och små justeringar i dessa kan ge mycket stora effekter på slutresultatet. Exploateringskalkylens resultat ligger dock inom det intervall som ortsprisnoteringarna låg inom.

Nedan följer en förklaring till de bedömningar som gjorts i form av kommentarer till respektive anmärkning.

Anmärkning 1

Exploateringskalkylen baseras på en varm snitthyra om 3 100 kr/kvm BOA för de planerade bostäderna. Hyran i sig bedöms baserat på en bedömd normhyra på 3 000 kr/kvm BOA och är omräknad till en i snitt 60 kvm stor hyresrätt. (I köpen i tabellen nedan har normhyran legat på nivån 2 500- 2 636 kr/kvm BOA).

Anmärkning 2

Marknadsvärdet såsom färdigställt flerbostadshus med hyresrätter bedöms genom att driftnettot (hyror nedjusterat med kostnader) nuvärdesberäknas med ett bedömt direktavkastningskrav.

Forum har kännedom de följande förvärven av nyproducerade flerbostadshusfastigheter där lägenheterna är upplåtna med hyresrätt under det senaste 2 åren.

Kommun	Fastighet	Område	LOA m ²	BOA m ²	Bostäder snittstorlek	Värde- år	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare
								Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre	
Stockholm	3 Fastigheter	Bandhagen	290	19 886	54	2025	2025-03	1 290 000	63 937			Willhem
Sundbyberg	Bryggghuset 1-3	Ursvik	1 605	18 515	49	2023	2024-11	1 160 000	57 654	4,10		Hemvist Bostadsfastigheter
Järfälla	Barkarby 2:62	Barkarbystaden	1 800	11 400	56	2024	2024-10	683 000	51 742	4,5-4,75		Niam
Haninge	Kolartorp 1:360 & 1:366	Vega		9 558	41	2024	2024-09	618 000	64 658	4,65		Willhem
Järfälla	Jakobsberg 2:2873			9 065	58	2025	2024-06	497 000	54 826	4,50	4,75	
Sundbyberg	Lådmakaren 5	Rissne	51	7 434	61	2024	2024-04	410 000	54 776	4,15	4,25	Bonnier Fastigheter
Stockholm	TVå fastigheter	Vårberg		12 407	41	2024	2024-02	725 000	58 435	4,40	4,50	Svenska Bostäder
Stockholm	Trappsteget 2	Högdalen		4 447	62	2021	2023-10	236 000	53 069	3,50	3,60	Arne Dufva Förvaltnings
Järfälla	Jakobsberg 2:2283	Söderdalen		12 100	56	2024	2023-03	676 000	55 868	4,15	4,25	Resinova

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 53 000 och 65 000 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 3,50 och 4,5 %. Ovan bedöms marknadsvärdet till ca 58-62 tkr/kvm beaktat ett direktavkastningskrav på 4,30 %.

Sammanfattningsvis

Beaktat ortspriserna och exploateringskalkylen, värderingsobjektets läge samt att parkeringsbehovet löses genom underjordiska garage bedöms byggrättsvärdet till **8 000 kr/kvm ljus BTA** för byggrätter med upplåtelseform hyresrätt. Bedömt byggrättsvärde avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-avgift.

Ovanstående bedömt värde avser byggklar mark med utbyggda gator, parker etc. men exklusive anslutningsavgifter för VA, el mm samt att parkeringsbehovet löses med garageparkering.

Byggrättsvärde

Byggrättsvärdet för flerbostadshus inom Tollare 1:430 i Nacka kommun i s.k. avröjt skick bedöms:

Fri upplåtelseform:	15 000 kr/kvm ljus BTA
Hysesrätt:	8 000 kr/kvm ljus BTA

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2025-07-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Camilla Backman
Civilingenjör
Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

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 offi 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 besiktats 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.

1.2 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".

2.2 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.

2.3 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.

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 förutsatts 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 värderingstidpunkten 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.

2022-01-27