

SAVILLS

BEDÖMNING AV BYGGRÄTTSVÄRDE BOSTÄDER

NACKA SICKLAÖN 368:2
MARS 2022

The Savills logo is a yellow square with the word "savills" in a lowercase, sans-serif font. The background of the entire page is a light gray grid of small squares, with some squares in the grid colored in yellow, blue, and teal, creating a pattern that resembles a stylized city skyline or a data visualization.

savills

INNEHÅLL

1	SAMMANFATTNING	2
2	UPPDRAGET	3
3	UNDERLAG SAMT BESIKTNING	4
4	FRISKRIVNING.....	5
5	METODIK.....	6
6	MARKNAD	7
7	KOMMUNEN.....	12
8	MARKBESKRIVNING	14
9	ORTSPRISANALYS.....	15
10	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	17
	BILAGA I – JÄMFÖRELSEOBJEKT	18
	BILAGA II – RESIDUALKALKYL	19
	BILAGA III – ALLMÄNNA VILLKOR	20

1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt	Sicklaön 368:2, Nacka
Värdetidpunkt	Mars 2022
Värderare	Viktor Edlund
Bedömt byggrättsvärde fri upplåtelseform	20 000 kr per kvm ljus BTA
Bedömt byggrättsvärde hyresrätter	15 000 kr per kvm ljus BTA

2 UPPDRAGET

Savills Sweden AB har på uppdrag av Nacka kommun, genom Johanna Haräng, genomfört en bedömning av marknadsvärdet för byggrätter avseende bostäder inom fastigheten Sicklaön 368:2 i Nacka. Värdebidraget är 28 februari 2022. Värdebedömningen skall enligt uppgift användas som underlag för omförhandling av tomträttsavgäld. Då värderingsutlåtandet är tänkt att användas som underlag för tomträttsavgäld presenteras marknadsvärdet som om det vore en äganderätt. Värdebedömningen är utförd under förutsättningen att inga extraordinära kostnader för byggnation uppstår, t. ex kostnader för extra markarbeten och sprängning.

Syftet är att beskriva det aktuella objektets marknadsvärde och övriga värderingsparametrar. Uppdraget har huvudsakligen utförts i enlighet med internationella värderingsstandarder (IVS) samt RICS instruktioner ("Red Book").

Marknadsvärdet är det mest sannolika pris som en villig köpare och en villig säljare, vilka har likvärdig information och agerar på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens om på en effektiv marknad. Definitionen enligt RICS är följande:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

I enlighet med RICS-rekommendationerna vill vi framhålla att värderutlåtandet enbart för ovan angivet ändamål. Den är konfidentiell och endast till för användning av den part till vilken den har adresserats, och inget ansvar accepteras till någon tredje part för hela eller delar av dess innehåll. Varken hela eller del av värderutlåtandet, eller hänvisning till värderutlåtandet, får inkluderas nu eller i framtiden i något publicerat dokument eller uttalande, eller användas på något sätt utan vårt skriftliga godkännande.

3 UNDERLAG SAMT BESIKTNING

Vi har haft tillgång till följande indata, tillhandahållna av uppdragsgivaren:

- Skriftlig information från Nacka kommun
- Detaljplan från 2013

Därutöver har uppgifter inhämtats från:

- SCB
- Riksbanken
- Datscha
- Nacka kommun
- Interna databaser avseende transaktioner

Objektet har inte besiktigats inom ramen för detta värderingsuppdrag.

4 FRISKRIVNING

De uppgifter som ligger till grund för värdebedömningen har tillhandahållits genom offentliga arkiv samt av uppdragsgivaren.

Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej värderingen för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är Savills således inte ansvarigt för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av det kalkylerade värdet av uppdragsgivaren eller annan part. Savills Swedens totala skadeansvar är begränsat till beloppet av vårt arvode. I övrigt gäller allmänna villkor, **Bilaga III**.

Oförutsedda ekonomiska eller politiska kriser kan ha plötsliga och dramatiska effekter på marknader. Detta kan visa sig genom panikartade köp och försäljningar eller helt enkelt obenägenhet till transaktioner i avvaktan på större klarhet i hur priser påverkas på kort och lång sikt. Skulle värdetidpunkten sammanfalla med de omedelbara efterverkningarna av sådana händelser kan de data som en värdering baseras på vara irrelevanta och ge en oundviklig effekt på säkerheten i värderingen.

Värderingen tar ingen hänsyn till skatte- eller avskrivningseffekter för köpare eller säljare av objektet. Enligt marknadsvärdedefinitionen ska heller inget avdrag för stämpelskatt göras.

Någon särskild areamätning eller teknisk utredning av anläggningarna eller utredning avseende miljöstörningar och miljöfarlig verksamhet som påverkar eller påverkat fastighetens värde skall ej utföras inom ramen för detta värderingsuppdrag.

"Market Conditions – Conflict in Ukraine

Following the invasion of Ukraine by the Russian military on 24 February 2022, there has been an immediate impact on the global economy due, in part, to sanctions imposed on Russia, Russian businesses and Russian individuals, rising oil and gas prices and the restriction of exported goods from Ukraine and Russia. It remains to be seen what impact this will have on the Swedish economy, including inflation and interest rates, and the property markets. We continue to monitor the situation closely and in due course, it may be appropriate for us to reflect further on our market commentary and any potential impact on value. Accordingly we stress the importance of the valuation date. For the avoidance of doubt, our valuation is not reported as being subject to 'material valuation uncertainty' as defined in the RICS Valuation – Global Standards, but (in the case of a draft report) we reserve the right to amend our valuation in the light of market changes up to the issuance of our final report."

5 METODIK

Vid värdering av mark och byggrätter används ortsprismetoden. Marknadsvärdebedömningen är baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial, där man utgår från sålda objekt i liknande områden och överför relevanta nyckeltal till värderingsobjektet. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt vår egen uppföljning av fastighetsrelaterade transaktioner. Information om transaktioner inhämtats även via aktörer på marknaden. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

6 MARKNAD

EKONOMISK BAKGRUND

Det ekonomiska läget i Sverige som i omvärlden har under året varit händelserikt. I samband med att vaccineringstakten tog fart under senvåren, har den ekonomiska återhämtningen i många fall överträffat förväntningarna. Tillväxtsiffrorna är höga, arbetslösheten har minskat och finansmarknaderna signalerar ett gott sammanflöde av låga långsiktiga räntor och stigande aktiekurser. Däremot har en rad ekonomiska frågetecken tillkommit i det långsiktiga perspektivet.

Pandemin och dess följd effekter fortsätter att vara den största påverkande faktorn för det ekonomiska läget världen över trots att en stor andel av befolkningen i västvärlden är fullvaccinerade. Det finns fortfarande frågetecken angående om och när vi kan väntas vara tillbaka i det normala. Vid slutet av oktober månad 2021 var mer än 80 % av Sveriges befolkning vaccinerade med två doser och mer än 85 % vaccinerade med en dos. Per 19 november 2021 är cirka 52 % av världens befolkning fullvaccinerade, varav 5 % av befolkningen i u-länder har mottagit endast en dos.

Under hösten har återöppningen av världsekonomier visat sig vara något problematiskt och pandemistörningar lever kvar. Den oväntade tillväxten har skapat en stor varuefterfrågan som i kombination med produktions- och utbudsstörningar i viktiga sektorer har lett till tydliga flaskhalsar i ekonomin. Störningarna har lett till problem i insatsvaruförsörjningen, inte minst på halvledare, vilket hämmar industriproduktionen och världshandeln i sin helhet.

Under februari har en ny konflikt och katastrof utmynnat i Europa med en rysk invasion av Ukraina. Svaren från västvärlden har varit starka sanktioner och hot om fler framtida sanktioner med bland annat strypande av ryska tillgångar i länderna samt begränsande av Rysslands centralbank. Eftersom Ukraina står för 12 % av den totala veteexporten i världen syns stegrande livsmedelspriser framöver som följd av invasionen. Även svarande sanktioner från Rysslands håll kan ge hinder för världsekonomin.

Kina har varit på ekonomiradarn under året. Evergrande, Kinas största fastighetsutvecklingsbolag, hade som affärsidé att finansiera sin tillväxtsaga genom att betala av skulderna med nya billiga lån. Kinesiska statens åtstramande av lånemöjligheterna ifjol ledde till likviditetsutmaningar inte bara för Evergrande utan även många andra kinesiska fastighetsutvecklare, särskilt de med lägre kreditrating. Därmed beräknas utmaningarna i fastighetssektorn att fortsätta även under 2022. Ur ett framtidsperspektiv lär Kinas ekonomiska tillväxt vara fortsatt väldiskuterad då den stora efterfrågan på bostäder, som stått för stor del av Kinas tillväxt de senaste två decennierna, har och kommer att fortsätta minska. Detta innebär att Kinas tillväxtmodell som haft sin grund i urbaniseringen och export, ska justeras och fokusera mer på det Klimat- och energiprogram som tagits fram för att nå målet att bli koldioxidneutralt fram till år 2060.

Kinesiska statens försök att reglera den inhemska kolmarknaden har legat i fokus det senaste halvåret. Import av kol och råolja har minskat då Kina infört handelssanktioner mot Australien som exportör av råvaror till Kina. Sanktionerna mot australienska exportvaror har haft en effekt på landets elförsörjning och -priser då kol blivit en bristvara. Under andra halvan av 2021 har ogyynnsamma

väderförhållande i Kinas koldistrikt dessutom skapat störningar i utbudet av kol vilket ökat elpriserna ytterligare då energibristen varit betydlig. Elberoende företag i Kina har påverkats negativt och tvingats till tillfälliga stopp i produktionen. Detta har skapat en brist på råmaterial som i sin tur ökat priserna i Kinas tillverkningsindustri, som förser hela världen med konsumtionsvaror. Kinas kolbrist samt den globala prishöjningen på råvaror har varit drivande faktorer till världsinflationens utveckling.

Under 2021 har en global oro för stigande inflation vuxit fram. Under december 2021 uppgick inflationstakten till 7,0 % i USA, 5,0 % i Eurozonen och 4,1 % i Sverige vilket är överraskande höga tal. I USA är det ökade löner och konsumtion som orsakat den höga inflationen, medan inflationsökningen i Europa beror främst på ökade energipriser. I Sverige beror inflationstakten till stor del på en bred prisuppgång inom gruppen konsumtion som kultur, charter, bio, teater etc. Dessa prishöjningar har en koppling till att flertalet restriktioner avvecklades under september och oktober månad. Vidare har även Sverige drabbats av höga elpriser.

Utsikten ser positiv ut och BNP prognoserna fortsätts revideras upp, men det är svårt att uttala sig om de långsiktiga effekterna av pandemin då återhämtningen har skett snabbt och det finns osäkerheter kring nya mutationer av viruset och huruvida transportstörningarna och utbudsbristen kommer att utvecklas. Utsikten för ekonomin under helåret är trots allt positiv och Riksbankens senaste prognos för BNP i september har reviderats upp med 0,5 % jämfört med i maj till en ökning om 4,7 % på helåret 2021.

I penningpolitiska rapporten från Riksbanken per november 2021 bedöms inflationsutvecklingen falla tillbaka under 2022. När rådande utbudsproblem avtar väntas KPIF-inflationen exklusive energi att sjunka tillbaka en del. Det program för köp av värdepapper som inleddes i mars 2020 löper ut den 31 december. Riksbanken ska köpa obligationer för 37 miljarder kronor under första kvartalet 2022 för att kompensera för kommande förfall. Direktionens prognos är att innehavet kommer att vara ungefär oförändrat under 2022 och att det därefter gradvis minskar. För att inflationen varaktigt ska ligga närmre målet om 2 % framöver hålls reporäntan fortsatt på noll procent vilket den förväntas göra fram till slutet på 2024.

I penningpolitiska rapporten från Riksbanken per februari 2022 bedöms inflationsutvecklingen falla tillbaka under 2022. När rådande utbudsproblem avtar väntas KPIF-inflationen exklusive energi att sjunka tillbaka en del. Dock syns effekt på livsmedelspriser som kan leda till en högre underliggande inflation. Riksbanken har sedan 31 december avslutat programmet för köp av värdepapper som leder till oförändrat innehav men kommer således under andra kvartalet att köpa obligationer för 37 miljarder kronor för att hålla balansen oförändrad. I och med mötet i februari skiftades prognosen för nästa räntehöjning av reporäntan till andra halvåret 2024. Andra ekonomiska institut och experter räknar med en tidigare höjning, vilket även visas av marknadens prissättning av räntor.

TRANSAKTIONSMARKNADEN PER KVARTAL

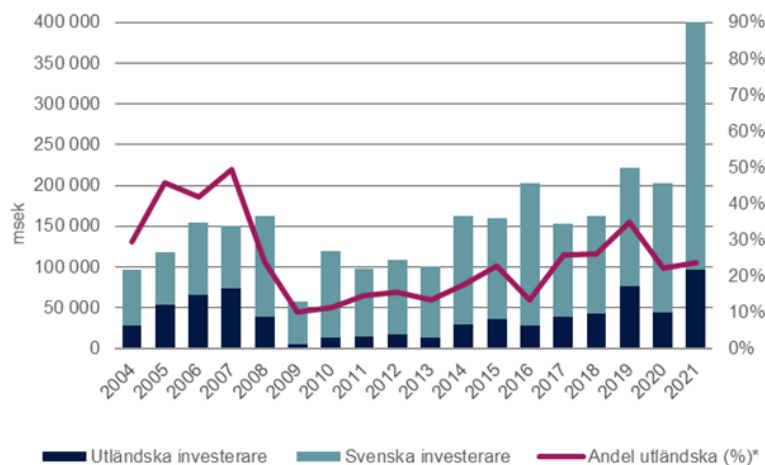
Fastigheter fortsätter vara en attraktiv tillgång på marknaden och transaktionsvolymen för helåret 2021 uppgår till ca 406 miljarder kronor, vilket är ca 100 % högre än i fjol och ca 113 % över snittet för de senaste fem helåren. Notera att ca 44 % av total transaktionsvolymen utgörs av strukturaffärer (där bland annat Heimstadens förvärv av Akelius, samt Castellums förvärv av Kungleden är inkluderade).

Volymen av utländskt kapital är fortsatt god. Totalt svarade utländska investerare för 24 % av den totala transaktionsvolymen, vilket motsvarar cirka 97 miljarder kronor. Notera att Heimstaden definieras som ett norskt bolag vilket gör att andelen utländska investerare ökat i samband med förvärvet av Akelius.

Under det fjärde kvartalet 2021 uppgick transaktionsvolymen till cirka 156 miljarder kronor. Detta var den högsta noteringen för ett kvartal någonsin. Jämfört med 4e kvartalet föregående år har volymen ökat med cirka 129 % och indikerar ett fortsatt högt tempo på transaktionsmarknaden. Många enskilda transaktioner har varit stora volymmässigt.

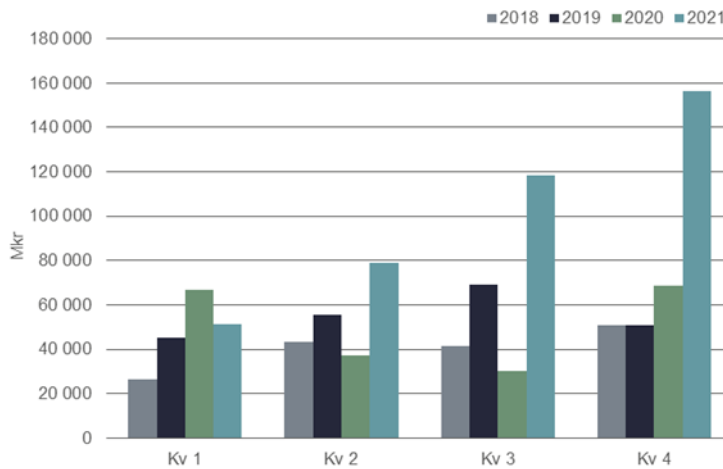
Under första halvåret 2021 var de svenska utlandsinvesteringarna tredje högst i Europa, efter USA och Tyskland. Totalt hade svenska bolag investerat en volym om 5,6 mdr euro i Europa undantaget hemmamarknaden. Siffran är en toppnotering för Sverige. Anledningen bakom de stora investeringarna utomlands bedöms vara riskdiversering, möjlighet att uppnå högre avkastning och att svenska marknaden inte är tillräckligt stor i jämförelse med antalet fastighetsinvesterarare.

Transaktionsvolym



Antalet transaktioner ökade med ca 44 % jämfört med helåret 2020.

Kvartalsvis transaktionsvolym

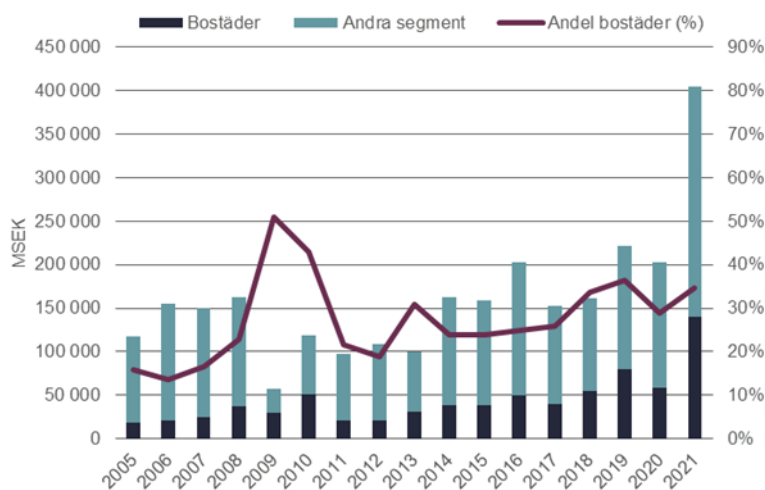


Källa: Savills

Osäkerheten kring den ekonomiska utvecklingen har drivit på intresset för fastighetsinvesteringar med säkra kassaflöden. Detta har gynnat efterfrågan för i synnerhet hyresbostäder, som är det segment som utgör den största andelen av transaktionsvolymen under 2021. En rad strukturaffärer har ägt rum bland svenska bostadsaktörer. I september kommunicerades det att Heimstaden förvärvade Akelius där det svenska beståndet uppgick till 36,7 miljarder kronor.

Intresset för befintliga objekt har varit stort, men andelen transaktioner avseende ej färdigställda projekt (s.k. forward-affärer) har ökat kraftigt under de senaste åren och har i perioder utgjort cirka hälften av transaktionsvolymen. Under 2021 utgjorde forward-affärer cirka 6 % av bostadsaffärerna (11 % i de fall strukturaffärer exkluderas).

Transaktionsvolym Bostäder



Källa: Savills

AVKASTNINGSKRAV

Avkastningskraven inom de flesta segment har befunnit sig på historiskt låga nivåer, en effekt av god tillgång på såväl lånat som eget kapital, avsaknad av alternativa investeringar som kan matcha

fastigheters riskjusterade avkastning samt en efterfrågan som överstiger utbudet i de flesta segment. Internationellt och institutionellt kapital har i många fall prisat ut mer traditionella aktörer.

Räntor fortsätter ha prognosticerade låga banor på grund av de åtgärder som införts till följd av viruset, vilket fortsatt bör ge goda fundament för transaktionsmarknaden. I november kom beskedet om att reporäntan stannar på 0% och prognosen visar på fortsatt låga styrräntor. Nackdelar finns främst i osäkerheter som kan uppkomma på de finansiella marknaderna om kreditinstitut agerar avvaktande för att kunna utvärdera risker.

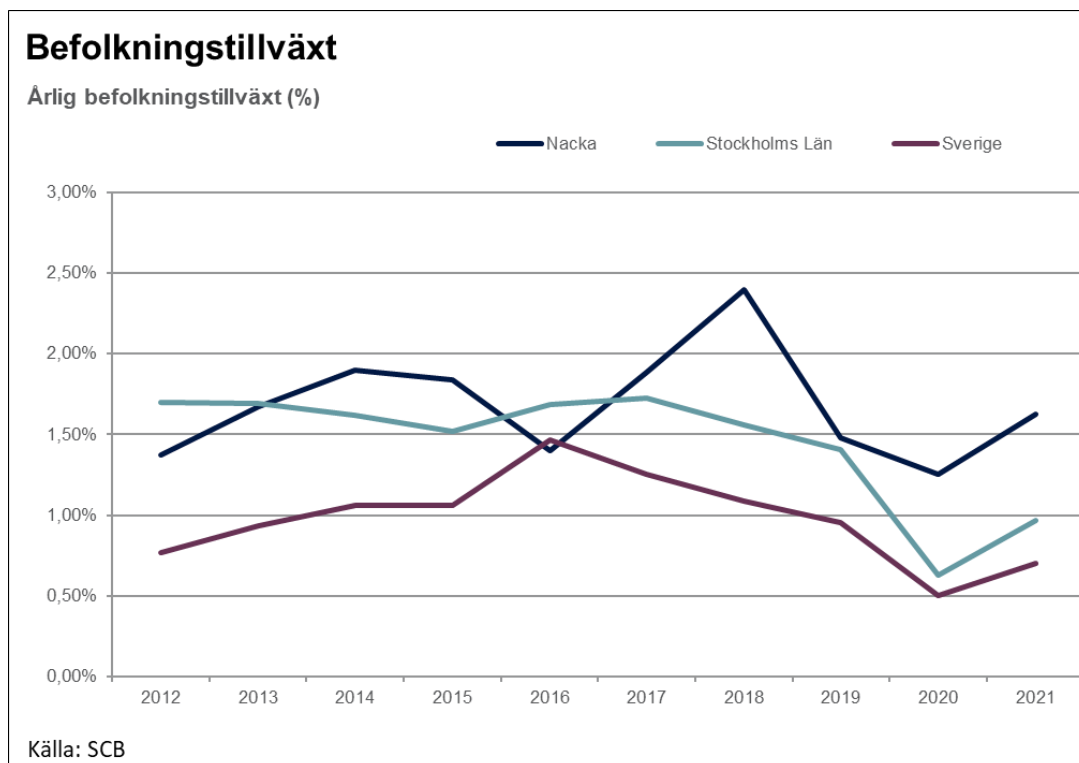
Svenska och utländska investerare har under de senaste åren visat ett mycket stort intresse för bostadsfastigheter på grund av segmentets låga riskprofil tillsammans med en relativt svag kronkurs. Rekordlåga direktavkastningskrav har observerats för miljonprogramobjekt med låga hyror och stor renoveringspotential i förmånliga lägen. Lägsta nivåerna är nu noterade under 2,00 % för miljonprogram. För bostadsprojekt sålda med forward-funding upplägg har avkastningskraven pressats under 2020 och under 2021 till nivåer mellan 3,20 – 4,50 %, en viss premie har även observerats för projekt med investeringsstöd.

UTSIKT FÖR 2022

Utsikten för fastighetsmarknaden i Sverige är positiv för 2022. För 2022 bedömer Savills ett fortsatt gynnsamt klimat för fastighetsinvesteringar eftersom tillgången på både eget och lånat kapital är god samt att finansieringskostnaderna är låga. Det finns ett stort inflöde av utländskt kapital, vilket tyder på en fortsatt stor konkurrens och höga transaktionsvolymen under 2022. Strukturaffärer kommer att fortsätta utgöra en stor andel av transaktionsvolymen de kommande åren, då Savills noterar att bolagssammanslagningar kommer fortsatt att ske inom samtliga segment.

7 KOMMUNEN

Befolkningmässigt är Nacka Sveriges 15:e största kommun med cirka 108 200 invånare per den 31:a december 2021. Invånarantalet har ökat med mer än 1,0 % under samtliga år det senaste decenniet och under den perioden har kommunen även upplevt en befolkningstillväxt som överstigit riksgenomsnittet. Kommunen spås ha en fortsatt positiv befolkningsutveckling och enligt kommunens egen prognos förväntas befolkningen öka till cirka 158 900 personer år 2040.



Näringslivsstrukturen i Nackas kommun präglas främst av sektorerna Företagstjänster (17 %), Handel (15 %) och Vård och omsorg; sociala tjänster (15 %) som sysselsätter flest arbetsföra invånare. Den största arbetsgivaren i kommunen är Nacka Kommun som anställer 10,85 % av det totala antalet anställda i kommunen. Det privata företag som har flest anställda i kommunen är Atlas Copco Industrial Technique Aktiebolag med 1,97 %.

Största arbetsgivare i kommunen	
Arbetsgivare	Andel anställda (%)*
Nacka Kommun	10,85
Atlas Copco Industrial Technique Aktiebolag	1,97
Region Stockholm	1,53
Dustin Aktiebolag	1,24
Pysslingen Förskolor och Skolor AB	1,24

Källa: Svenskt Näringsliv

*Andel av totalt antal anställda inom kommunen

I Svenskt näringslivs årliga ranking över företagsklimat i Sveriges kommuner hamnade Nacka på plats 43 av 290 kommuner i 2021 års ranking. Detta var en förbättring jämfört med 2020 års ranking där kommunen hamnade på plats 76. Under januari månad 2022 uppmättes arbetslösheten i kommunen till 4,5 % vilket var lägre än genomsnittet i Stockholms Län (6,8 %) och lägre än riket som helhet (7,3 %).

Nacka kommun har en befolkningssammansättning som skiljer sig åt från riket som helhet då de har en högre andel personer under 20 vilket medför en yngre medelålder än för riket. Andelen högutbildade personer är högre i Nacka kommun än i riket som helhet.

	0-19 år (%)	20-64 år (%)	65- år (%)	Medelålder (år)	Högutbildade 16-65 år (%)
Nacka	27,3	56,5	16,2	39,3	33,1
Sverige	23,3	56,6	20,1	41,4	23,1

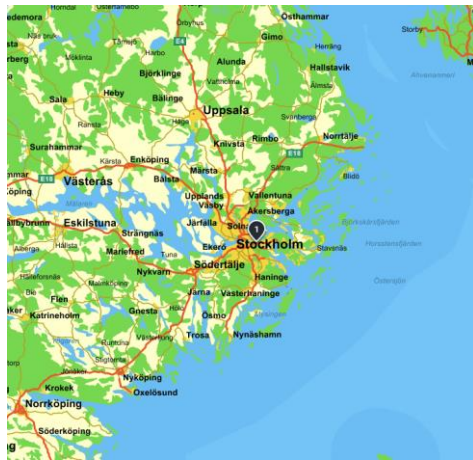
Källa: SCB

8 MARKBESKRIVNING

LÄGE OCH OMGIVNING

Fastigheten är belägen i Nacka strand i de centrala delarna av Nacka Kommun. Omkringliggande omgivning utgörs främst av bostäder, skolor samt handel. Ca 300 meter söder om fastigheten löper väg 222 som löper genom Nacka och sammankopplar kommunen med resterande Stockholm. Söder om väg 222 återfinns Nacka idrottsplats och gymnasium samt Nacka forum och Ica Maxi. Stockholms innerstad är belägen ca 6 km väster om objektet. Kommunala kommunikationer utgörs av buss samt båt.

MAKROLÄGE



MIKROLÄGE



Källa: Eniro

Fastigheten är idag bebyggd men inom ramen för uppdraget bedöms fastigheten som oexploaterad och omfattar 6 744 kvadratmeter.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Området som fastigheten omfattar är detaljplanlagt i detaljplan för Sicklaön 368:2 m.fl. Lokomobilvägen, laga kraft vunnen 2013-05-15. På fastigheten får det uppföras bostadsbebyggelse med mindre lokaler för ej trafikaltstrande verksamheter i markplan mot allmän plats. Topografin varierar över fastigheten. Byggnation får maximalt ha en höjd mellan 46,5 och 75,7 meter över nollplanet.

9 ORTSPRISANALYS

Enligt uppdraget ska värderingen avspegla fastighetens bedömda marknadsvärde utifrån dess nuvarande omfattning och idag tillåtna användning. Eventuell värdepotential i form av projektmöjligheter genom ändrad användning ska inte beaktas.

PRISER VID FÖRSÄLJNING AV MARK FÖR BOSTÄDER

Savills har studerat 28 markförsäljningar avseende bostäder belägna i jämförbara områden; Nacka, Solna, Täby samt Stockholm. Det kan finnas villkor i avtalen som Savills inte har kännedom om men köpen ger som helhet god ledning över nivåer.

Noterade markförsäljningar som använts som jämförelsematerial såldes under perioden 2020 – 2022. Jämförelseobjekten har ett försäljningspris inom intervallet 11 000 – 28 000 kr/kvm BTA samt ett medelvärde om ca 17 200 kr/kvm BTA. Nedan beskrivs några noterbara försäljningar som vart av betydande vägledning för värdebedömningen.

I mars 2022 vann Bonava markanvisningen för Sydvästra Plania i Sickla, Nacka Kommun, till ett försäljningspris om 28 026 kr/kvm BTA. Byggrätten avser bostäder med fri upplåtelseform samt en mindre idrottsanläggning, skola och förskola.

I januari 2022 förvärvade Selvaag Bostad Fastighet parkkvarter 2 i centrala Nacka från Nacka Kommun till ett försäljningspris om 20 100 kr/kvm BTA för en areal om 9 000 kvm BTA. Byggrätten avser bostäder med fri upplåtelseform.

Titania köpte i september 2021 del av fastigheten Älta 10:1 i Sydvästra Stensö från Nacka kommun. Försäljningspriset uppgick till 15 000 kr/kvm BTA. Storleken på byggrätten uppgår till 10 000 kvm BTA. Byggrätterna avser bostäder med fri upplåtelseform.

I juni 2021 förvärvade Wallenstam del av fastigheten Sicklaön 134:1 i Sickla från Nacka Kommun till ett försäljningspris om 17 000 kr/kvm BTA för en areal om 11 500 kvm BTA. Byggrätten avser bostäder med bostadsrätter som upplåtelseform.

BoNest Fastigheter VRN AB förvärvade i mars 2021 fastigheten Rödklövern 2 i Roslags-Näsby från Täby kommun till ett försäljningspris om 11 000 kr/kvm BTA med en bruttoarea om 4 900 BTA. Byggrätten avser bostäder med hyresrätt som upplåtelseform.

I december 2020 förvärvade Wallenstam och Wästbygg varsin del av Årsta 1:1 från Stockholms stad till ett försäljningspris om 20 500 kr/kvm BTA. Storleken på byggrätterna är 10 000 kvm BTA respektive 7 000 kvm BTA. Byggrätterna avser bostäder med bostadsrätt som upplåtelseform.

ALM Equity köpte i juli 2020 aktier i Slipskäraren Holding AB som vid tidpunkten var ägare av fyra projekt vid Telefonplan i södra Stockholm innehållandes byggrätter för bostäder. Köpeskillingen uppgick till ca 70 000 tkr. Underliggande byggrättsvärde för transaktionen uppgick till ca 13 900 kr/kvm BTA. Byggrätterna avser till övervägande del bostäder med hyresrätt som upplåtelseform.

Savills bedömning enligt ortsprismetoden är att byggrättsvärdet för bostäder med fri upplåtelseform som är belägna i jämförbara områden till värderingsobjektet befinner sig inom ett intervall mellan 15 000 – 21 000 kr/kvm BTA. Värdebedömningen från ortsprismaterialet har kompletterats med en residualkalkyl med marknadsmässiga parametrar som stödjer prisbilden som återspeglas i ortsprismaterialet. Savills bedömer att byggrättsvärdet för fastigheten befinner sig i den övre delen av intervallet eftersom fastigheten har ett gott läge och att de mest jämförbara transaktionerna återfinns i samma del av intervallet. Detta resulterar i ett bedömt byggrättsvärde om ca 20 000 kr/kvm BTA.

Savills bedömning enligt ortsprismetoden är att byggrättsvärdet för bostäder med hyresrätter som upplåtelseform som är belägna i jämförbara områden till värderingsobjektet befinner sig inom ett intervall mellan 11 000 – 16 000 kr/kvm BTA. Jämförelsematerialet för byggrätter med hyresrätt som upplåtelseform är mer begränsat än materialet för byggrätter med fri upplåtelseform vilket gett en större osäkerhet i bedömningen. Värdebedömningen från ortsprismaterialet har kompletterats med en residualkalkyl med marknadsmässiga parametrar. Savills bedömer att byggrättsvärdet för fastigheten befinner sig i den övre delen av intervallet då fastigheten har ett gott läge och att prisbilden för nyproducerade byggnader med upplåtelseform hyresrätter har ökat sedan de mest relevanta jämförelseköpen genomförts. Detta resulterar i ett bedömt byggrättsvärde om ca 15 000 kr/kvm BTA.

För mer information om jämförelseköpen, se **Bilaga I**. För mer information om residualkalkylerna se **Bilaga II**. Kalkylerna används som ett stöttande verktyg för att bedöma rimligheten i ortsprismaterialet. Parametrarna är schablonmässiga och kalkylerna är känslig där små variationer kan ge stora utslag. Kalkylerna är inte att se som en bedömning av byggrätternas marknadsvärde, utan endast vägledande.

10 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

Enligt de ovan beskrivna förutsättningarna och på basis av gjorda antaganden och överväganden bedöms marknadsvärdet för byggrätt avseende bostäder på fastigheten Sicklaön 368:2 i Nacka vid värdetidpunkten 2022-02-28 till:

Fri upplåtelseform: 20 000 kronor per kvm ljus BTA

Hyresrätter: 15 000 kronor per kvm ljus BTA

Stockholm den 18 mars 2022

Savills Sweden AB



Viktor Edlund

Värderare



Hedda von Heideken

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I – JÄMFÖRELSEOBJEKT

#	Datum	Fastighet	Kommun	Område	Upplåtelse	Köpare	Säljare	Area [kvm BTA]	Pris [Mkr]	Pris [kr/BTA]
1	2022-03-07	Sydvästra plania, Sickla	Nacka	Sickla	BRF/HR	Bonava	Nacka kommun	N/A	N/A	28 026
2	2022-01-24	Parkkvarter 2, centrala Nacka	Nacka	Järla	BRF/HR	Selvaag Bostad Fastighet	Nacka kommun	9 000	180 900	20 100
3	2021-09-22	Del av Älta 10:1 sydvästra Stensö	Nacka	Älta	BRF/HR	Titania	Nacka kommun	10 000	150 000	15 000
4	2021-06-21	Hagalund 2:2, Albydal 3 och Skytteholm 2:24	Solna		BRF	Vasakronan	Solna Stad	N/A	N/A	22 000
5	2021-06-07	del av Sicklaön 134:1, kv 5&6	Nacka	Sickla	BRF	Wallenstam	Nacka kommun	11 500	195 500	17 000
6	2021-03-08	Rödklövern 2	Täby	Roslags-Näsby	HR	BoNest Fastigheter VRN AB	Täby kommun	4 900	53 643	10 948
7	2020-12-17	Västberga 1:1	Stockholm	Hammarbyhöjden	BRF	Viktor Hanson AB	Stockholms stad	N/A	N/A	15 750
8	2020-12-17	Krigsrådet 3 och Skarpnäcks gård 1:1	Stockholm	Bagarmossen	BRF	AB Svenska Bostäder, Gimle Bostad AB, OBOS Nya Hem AB, Veidekke Entreprenad AB och Wallenstam AB	Stockholms stad	N/A	N/A	17 500
9	2020-12-17	Enskede Gård 1:1	Stockholm	Årsta	BRF	WWL Linde AB och Bostadsrättsföreningen Tjurhornet 7	Stockholms stad	N/A	N/A	17 500
10	2020-12-17	Årsta 1:1	Stockholm	Årsta	BRF	Wallenstam AB, Västbygg Projektutveckling AB	Stockholms stad	17 000	127 110	20 500
11	2020-12-17	Famnen 6, Åkeshov 1:1 och Ulvsunda 1:1	Stockholm	Bromma	BRF	Gimle Bostad AB	Stockholms Stad	18 600	353 400	19 000
12	2020-12-17	del av Västberga 1:1	Stockholm	Västertorp	BRF	Viktor Hansson	Stockholms Stad	N/A	N/A	15 750
13	2020-12-17	Del av Årsta 1:1 - Vallastråket etapp 2	Stockholm	Årsta	BRF	Wallenstam	Stockholms Stad	10 000	205 000	20 500
14	2020-12-17	Del av Årsta 1:1 - Vallastråket etapp 2	Stockholm	Årsta	BRF	Västbygg	Stockholms Stad	7 000	143 500	20 500
15	2020-12-17	Krigsrådet 3, Del av Skarpnäcks Gård 1:1	Stockholm	Bagarmossen	BRF	OBOS	Stockholms Stad	N/A	N/A	17 500
16	2020-12-17	Krigsrådet 3, Del av Skarpnäcks Gård 1:1	Stockholm	Bagarmossen	BRF	Gimle	Stockholms Stad	N/A	N/A	17 500
17	2020-12-17	Krigsrådet 3, Del av Skarpnäcks Gård 1:1	Stockholm	Bagarmossen	BRF	Veidekke	Stockholms Stad	N/A	N/A	17 500
18	2020-12-17	Del av Enskede Gård 1:1	Stockholm	Blåsut	BRF	Viktor Hansson	Stockholms Stad	N/A	N/A	19 500
19	2020-12-17	Del av Enskede Gård 1:1	Stockholm	Årsta	BRF	WWL	Stockholms Stad	N/A	N/A	17 500
20	2020-12-17	Famnen 6, Del av Åkeshov 1:1	Stockholm	Bromma	BRF	Gimle	Stockholms Stad	N/A	N/A	19 000
21	2020-11-12	Riksby kv 22	Stockholm	Bromma	BRF	Åke Sundvall	Stockholms Stad	N/A	N/A	16 000
22	2020-11-12	Punkteringen 7	Stockholm	Örby	BRF/HR	Tulia	Stockholms Stad	N/A	N/A	11 000
23	2020-11-03	del av Bagartorp 17 och Järva 2:9	Solna	Bagartorp	BRF	Wählin	Solna Stad	4 000	44 000	11 000
24	2020-09-21	Topasen 3 & 4, kvarter 3	Täby	Roslags-Näsby	BRF	Titania	Täby Kommun	11 593	131 000	11 300
25	2020-08-27	Del av Aspudden 2:1	Stockholm	Aspudden	BRF	Sveafastigheter	Stockholms Stad	2 000	35 000	17 500
26	2020-08-27	Del av Enskede Gård 1:1 - "Ormstråket", kv Allgunnen	Stockholm	Årsta	BRF	Einar Mattson	Stockholms Stad	N/A	N/A	18 250
27	2020-06-20	del av kv Banken	Solna	Solna Centrum	BRF	UnibailRodamco	Solna Stad	8 474	127 110	15 000
28	2020-07-29	Aktieförvärv med byggrätter som underliggande värde	Stockholm	Telefonplan	HR	ALM Equity	M6 Capital	N/A	N/A	13 900
Min								2 000	35 000	10 948
Max								18 600	353 400	28 026
Medel								9 506	145 514	17 233
Median								9 500	137 250	17 500

BILAGA II – RESIDUALKALKYL

Byggrättsvärde avseende bostadsrätter	kr/kvm BOA	kr/kvm BTA
Marknadsvärde lägenhet		
Försäljningspris nyproducerade lägenheter	65 000	52 000
Föreningens lån	12 000	9 600
Marknadsvärde lägenhet total	77 000	61 600

Byggkostnad		
Byggkostnad (kr/kvm)	30 000	24 000
Byggherrekostnader	3 000	2 400
Moms	8 250	6 600
Byggkostnad	41 250	33 000

Byggrättsvärde		
Projektvärde	35 750	28 600
Vinst (15% av investerat kapital)	10 043	8 035
Indikativt byggrättsvärde	25 707	20 565

Byggrättsvärde avseende hyresrätter	
Hyra	2 400 kr/kvm BOA
Drift och underhållskostnad	350 kr/kvm BOA
Driftnetto	2 050 kr/kvm BOA
Avkastningskrav	3,20%
Marknadsvärde projekt	64 063 kr/kvm BOA
Marknadsvärde projekt	51 250 kr/kvm BTA
Byggkostnad	27 000 kr/kvm BOA
Byggherrekostnader	2 700 kr/kvm BOA
Moms	7 425 kr/kvm BOA
Byggkostnad	37 125 kr/kvm BOA
Byggkostnad	29 700 kr/kvm BTA
Projektvärde	26 938 kr/kvm BOA
Vinst (15% av investerat kap)	8 356 kr/kvm BOA
Byggrättsvärde	18 582 kr/kvm BOA
Byggrättsvärde	14 865 kr/kvm BTA

BILAGA III – ALLMÄNNA VILLKOR

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fällständig, 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 rådgivning 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.
- 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 mät 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 arrende förhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighets tillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

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

5 Ansvar

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

7 Värdeutlåtandets avvägande

- 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 värderingsforetaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3