

# SAVILLS

## BEDÖMNING AV BYGGRÄTTSVÄRDE BOSTÄDER

NACKA ÄLTA 35:327 & ÄLTA 35:328  
JANUARI 2022



## 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 - ALMÄNNA VILLKOR.....	20



# 1 SAMMANFATTNING

---

<b>Värderingsobjekt</b>	Älta 35:327 & Älta 35:328, Nacka
<b>Värdetidpunkt</b>	1 januari 2023
<b>Värderare</b>	Oskar Mosén
<b>Bedömt byggrättsvärde fri upplåtelseform</b>	<b>11 000 kr per kvm ljus BTA</b>



## 2 UPPDRAGET

---

Savills Sweden AB har på uppdrag av Nacka kommun, genom Johanna Haräng, genomfört en bedömning av marknadsvärdet för byggrätter avseende bostäder inom fastigheterna Älta 35:327 och Älta 35:328 i Nacka. 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 är avsett för ovan angivet ändamål. Det är konfidentiellt och endast till för användning av den part till vilken det 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 2007

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 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 in late February 2022, there was an immediate impact on the global economy due, in part, to sanctions imposed on Russia, rising oil and gas prices and the restriction of exported goods from Ukraine and Russia. Since the date of the invasion, there has already been an impact on the Swedish economy, including rising inflation and increased interest rates, and we anticipate this will in turn affect the property markets.*

*The property markets have seen a slowdown in number of transactions in general in recent weeks, with a few exceptions, and our valuation has been prepared against the backdrop of a very challenging economic outlook. There are concerns as to how the Swedish economy will perform going forward given the current inflationary pressure, the cost of living crisis and rising interest rates that are impacting on the cost of debt. Although there is good liquidity in the market, with a significant amount of capital seeking opportunities, the ongoing geo-political headwinds, economic uncertainty and rising cost of debt finance may impact yields in some sectors of the market such that they increase (soften) from their current levels.*

*We stress the importance of the valuation date and recommend that the value of the property is kept under regular review. 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.*

## 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

---

### Den globala ekonomin

Kriget mellan Ryssland och Ukraina har en fortsatt negativ inverkan på världsekonomin. Lägre tillväxt, högre inflation, störningar i leveranskedjor samt prishöjningar på råvarumarknader utgör några faktorer som tynger förtroendet för en återhämtning under den närmaste framtiden. Därutöver är effekterna av pandemin fortsatt synliga trots minskning av restriktioner. Kinas ekonomi har drabbats hårt av detta och nedgången har varit värre än väntat i samband med nya covid-19-utbrott och nedstängningar. Förväntningarna om Kinas återöppning är milda och en långsam ekonomisk utveckling förväntas under 2023, delvis baserad på en ansträngd sjukvård samt en avvaktande fastighetsmarknad.

Prognoserna för den globala tillväxten förväntas sakta ner från 6,00 % i 2021 till 3,20 % i 2022 och 2,70 % i 2023 enligt IMF (International Monetary Fund). Det är den lägsta BNP-tillväxten sedan den globala finanskrisen. BNP-prognosen för industriländer (USA, Euroområdet, Japan) förväntas minska från 5,20 % i 2021 till 2,40 % i 2022 och 1,10 % i 2023. BNP-tillväxten i Euroområdet förväntas landa på 3,10 % i slutet av 2022 för att senare sjunka till 0,90 % i 2023 och sedan öka till 1,90 % i 2024, när energimarknaden förbättras och inflationen och osäkerheten kommer ner på lägre nivåer, enligt de senaste uppdateringarna från ECB.

Den globala inflationen förväntas stiga från 4,70 % i 2021 till 8,80 % i 2022 och sedan falla tillbaka till 6,50 % i 2023 enligt IMF:s senaste prognos som släpptes i början av oktober. Inflationen för industriländer förväntas nå 7,20 % i 2022 jämfört med 2021-siffran som låg på 3,10 %.

### Sveriges ekonomi

Situationen på arbetsmarknaden har förbättrats efter pandemin. Indikatorer pekar dock på en inbromsning, eller i värsta fall till och med en nedgång, av sysselsättning i Sverige vilket motsäger tidigare mer positiva prognoser. Arbetslösheten väntas, av flertalet prognosinstitut, öka något under både 2023 och 2024 från cirka 7,2 % till någonstans mellan 8,0 – 8,6 % vilket är något högre än vad som kommunicerades i prognosen från i höstas. Den senaste uppdateringen av arbetslösheten landade på 6,4 % för november 2022 enligt SCB:s senaste statistik.

Hög inflation och höga räntor kommer att fortsätta påverka hushållens köpkraft och därmed bör den privata konsumtionen vara klart dämpad under 2023. Export och investeringar förväntas också växa i långsammare takt framöver. Sveriges BNP-tillväxt förväntas i de senaste prognoserna vara negativ på cirka - 0,80 % för 2023 för att sedan 2024 återfå positiv tillväxt på 1,40 %.

Den svenska inflationen i november uppgick till 9,50 % per KPIF jämfört med i oktober som låg på 9,30 % och september som låg på 9,70 %. September månad såg alltså den högsta inflationstakten sedan 1991 enligt KPIF. För att säkerställa att inflationen går tillbaka till sin målnivå och motverka höjningar har Riksbanken beslutat att höja styrräntan från 1,75 % till 2,50% (vilket tillämpades den 30:e november). Direktionens prognos är att styrräntan kommer att höjas ytterligare under de kommande månaderna för att landa på strax under 3,0 % i början av 2023.



## Transaktionsmarknaden

Transaktionsvolymen under Q4 uppgick till 56 miljarder kronor. Detta är 64,5 % lägre än kvartalssiffran från förra året som låg på 157 miljarder kronor. Transaktionsvolymen för hela 2022 uppgick till 199 miljarder kronor, vilket var cirka 50,9 % lägre än transaktionsvolymen för samma period föregående år (405 miljarder kronor).

Antalet affärer under Q4 uppgick till 61 stycken till skillnad från samma kvartal förra året som uppgick till 226 stycken. Detta motsvarar en minskning på 73,0 %. Även antalet affärer under hela året har minskat jämfört med föregående år, från 857 till 492 stycken (en minskning med 43,8 %).

Den största andel av transaktionsvolymen för hela 2022 var i Stockholm med motsvarande 35,0 % av den totala transaktionsvolymen. Det följt av Mälardalen som utgjorde 10,0 % av totalen och sedan Norra Sverige med 7,3 %.

Utländska investerare utgjorde 20,0 %, cirka 40 miljarder kronor, av den totala transaktionsvolymen 2022. Andelen utländska investerare är lägre jämfört med helårsgenomsnittet om 25,0 % de senaste fem åren.



### En minskad transaktionstakt över alla segment

Som ovan nämnt, var antalet genomförda affärer historiskt lågt under det fjärde kvartalet. Detta kan förklaras av att köpare och säljare är oense om en gemensam köpeskilling och därmed pausar eller inte slutför affärer i samma takt, vilket resulterar i ett fåtal avslut under kvartalet.

Kvartalet dominerades av affärer inom samhällsfastigheter som svarade för 40,0 % av volymen, följt av industri- och logistikfastigheter som svarade för 21,0 % och kontor som stod för 15,0 %. Till skillnad från tidigare kvartal under 2022 utgjorde mark en mycket liten del av transaktionsvolymen med 1%. En siffra som sticker ut mycket från det fjärde kvartalet 2022 är andelen av transaktionsvolymen som utgörs av bostäder vilken endast uppgår till 1% från att ha legat på mellan 20-47 % under samtliga av de senaste tio kvartalen. Detta segment är särskilt utsatt vad gäller ovan nämnda problematik för köpare och säljare att komma överens om en köpeskilling. Detta främst med tanke på de mycket låga avkastningskrav och därmed höga kvadratmetervärden segmentet kommer från de senaste åren samtidigt som både risken och räntorna för finansiering skenat under de senaste månaderna.

### *Bostäder*

Bostadsfastigheter har precis som övriga fastighetssegment, påverkats av stigande förvaltningskostnader i kombination med höjda räntekostnader. Till skillnad från övriga segment är inte bostadshyra indexerad utan bestäms genom en förhandling mellan hyresgästföreningar och fastighetsägare. Initialt yrkade fastighetsägarna i Stockholm på en hyreshöjning på 9,50% för 2023 för att kompensera för de ökande kostnaderna. Hyresgästföreningen å sin sida återkom med ett motbud om 2,40 %. Detta startskott har sedan följts upp med att förhandling efter förhandling slutförts och vid dagens datum har förhandlingar avslutats med en överenskommen hyreshöjning på allt ifrån 3,0 – 4,5 %. Högst i Ovanåker, Arboga och Surahammar med 4,50% och lägst i Bengtsfors på 3,0 %. Vilka nivåer övriga förhandlingar kommer sluta på är ännu inte avgjort men intervallet 3,0 - 4,50 % kan sannolikt användas som en indikator. Det ska noteras att inga av Fastighetsägarna anslutna fastighetsbolag har inte kommit i mål med sina förhandlingar

Under 2022 har presumtionshyran diskuterats i två rättsfall i Svea hovrätt. Slutsatsen som presenterades i domarna var att lägenheter med presumtionshyra över bruksvärdesnivå maximalt får höja hyran med hälften så mycket som den allmänna hyresutvecklingen. Om den allmänna hyrestillväxten i en ort är mindre än 3,00 % får presumtionshyran höjas med högst hälften av den allmänna hyrestillväxten i närområdet. Om hyran är högre än 3,00 % får presumtionshyran höjas med tre fjärdedelar av de överstigande 3,00 % upp till 4,00 % totalt. Då möjligheten att höja hyran är begränsad måste investeringskalkylen justeras. I bostadshyresförhandlingarna under Q4 har det givits exempel på att det kan göras avsteg från domsluten. Hyreshöjningar på presumtionssatta bostäder har fått en hyreshöjning över de avsatta i domslutet, dock signifikant lägre än den allmänna hyreshöjningen.

Den nuvarande miljön med stigande räntor, hög inflation och brist på arbetskraft samt nybyggnationer kommer sannolikt att dämpa byggaktiviteten ytterligare. Den årliga ökningen av byggkostnaderna för flerbostadshus nådde 15,2 % i november 2022, enligt SCB, vilket är betydligt högre än de 2,20 % p.a. genomsnittlig tillväxt sett under decenniet före coronapandemin. Merparten av kostnadsinflationen är ett resultat av stigande materialpriser. Jämfört med augusti 2021 har dessa stigit med 15,0 %. Som en möjlig konsekvens av detta minskade antal påbörjade lägenheter i nybyggda hus med 6 910 stycken, cirka 14,3 % under perioden januari till september 2022 i jämförelse med samma period 2021.

Under Q4 2022 uppgick transaktionsvolymen för bostadsfastigheter till cirka 1 miljard kronor. Detta motsvarar en andel på 1,0 % av den totala transaktionsvolymen för kvartalet. För hela 2022 uppgick transaktionsvolymen till cirka 39 miljarder kronor vilket motsvarar 20,0 % av den totala transaktionsvolymen för perioden.

Den största transaktionen som genomfördes var John Mattsons avyttring av sin bostadsportfölj på Lidingö på cirka 262 miljoner kronor. Köparen var Fredegårds Fastigheter.



## Utsikt för 2023

Efter flera år av stark tillväxt på den svenska fastighetsmarknaden ser vi nu en avmattning. Ökade finansieringskostnader, minskad konsumtion, höga inflationssiffror till följd av ett osäkert geopolitiskt läge har påverkat investeringstakten på den kommersiella fastighetsmarknaden. Då finansieringskostnaderna har dubblats under året, har säljare och köpare svårt att mötas på den tidigare prisnivån inom samtliga segment, inte minst inom de segment med lägst direktavkastningskrav så som bostäder och samhällsfastigheter.

De börsnoterade svenska fastighetsbolagen hade under Q2 2022 en genomsnittlig belåningsgrad om 46,0 % och en snittränta om 2,26 % (+30 punkter från Q4 2021). Den relativt låga belåningsgraden innebär att utgångsläget för fastighetsägarna är annorlunda än exempelvis i början på 90-talet då majoriteten av fastighetsaffärerna finansierades med en betydligt högre belåningsgrad (upp mot 90,0 %). I och med att den genomsnittliga räntebindningstiden för de svenska börsnoterade bolagen uppgick till 2,5 år, innebär detta att de ökade räntekostnaderna inte ännu haft sitt genomslag på fastighetsbolagens kassaflöden då refinansieringen inte ägt rum ännu. Ett flertal fastighetsbolag med lång bindningstid på sina lån kan därmed vänta ut det höga ränteläget.

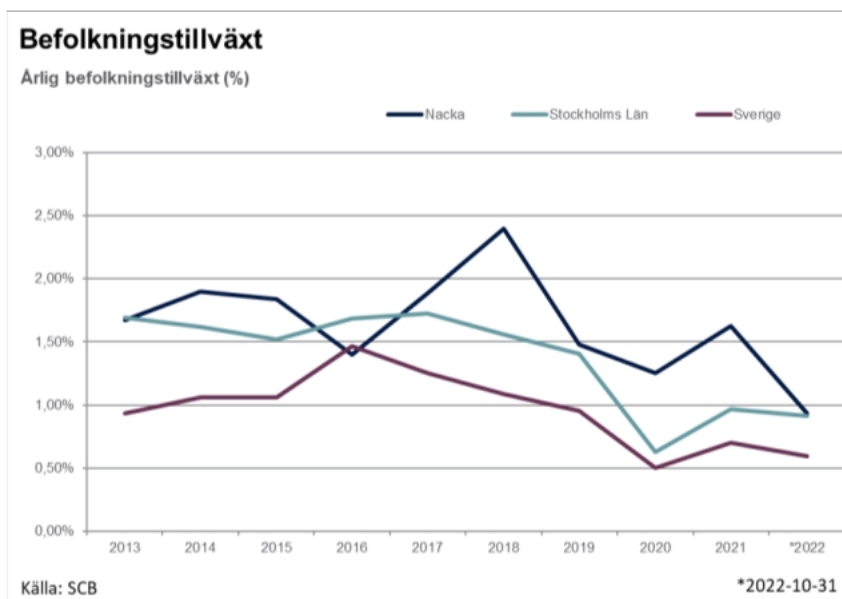
Savills bedömer att antalet transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden kommer fortsatt att vara färre de närmsta kvartalen och det är ett flertal faktorer som avgör när aktiviteten återupptas i större utsträckning. Inflationstoppen förväntas vara nådd under Q1 2023 och Riksbanken lär göra den sista höjningen av räntan i februari, vilket innebär att marknadsräntorna förväntas att nå toppnivåer under första kvartalet 2023. När inflationstakten och marknadsräntorna stabiliserats samt när fastighetsvärderingarna justerats, förväntas transaktionstakten att återupptas igen.

Fastigheter som ett reellt tillgångsslag sjunker inte i värde när penningvärdet sjunker vilket utgör en fördel för fastighetsägare under tider med låg ekonomisk tillväxt. Oktoberindex och dess inverkan på KPI-indexerade hyresavtal välkomnas av fastighetsägarna då driftskostnaderna har stadigt ökat under året, detta på grund av främst dyrare elpriser. I det långa loppet har fastigheter alltid varit en god investering och det kommer det att fortsätta vara.



## 7 KOMMUNEN

Befolkningsmässigt är Nacka Sveriges 15:e största kommun med cirka 109 200 invånare per den 31:a oktober 2022. 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 statistikmyndigheten SCB:s prognos förväntas befolkningen öka till cirka 127 100 personer år 2040.



Näringslivsstrukturen i Nacka kommun präglas främst av sektorerna Företagstjänster (17 %), Handel (15 %) och Vård och omsorg; sociala tjänster (15 %) som sysselsätter flest arbetsföra invånare. De största arbetsgivarna i kommunen är Nacka Kommun och Atlas Copco Industrial Technique Aktiebolag som anställer 9,93 % respektive 1,9 % av det totala antalet anställda i kommunen.

Största arbetsgivare i kommunen 2021	
Arbetsgivare	Andel anställda (%)*
Nacka Kommun	9,93
Atlas Copco Industrial Technique Aktiebolag	1,90
REGION STOCKHOLM	1,48
STIFTELSEN DANVIKS HOSPITAL	1,20
VIKING REDERI AKTIEBOLAG	1,20

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 november månad 2022 uppmättes arbetslösheten i kommunen till 4,0 % vilket var lägre än genomsnittet i Stockholms Län (6,2 %) och lägre än riket som helhet (6,6 %).

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	Högutbildade 16-65 år
	(%)	(%)	(%)	(år)	(%)
Nacka	27,3	56,2	16,5	39,5	32,6
Sverige	23,2	56,5	20,3	41,6	23,0

Källa: SCB

## 8 MARKBESKRIVNING

### LÄGE OCH OMGIVNING

Värderingsobjektet är belägen i Älta i de södra delarna av Nacka kommun som gränsar till Tyresö kommun. Värderingsobjektet är belägen i ett nybyggt bostadsområde som främst utgörs av flerbostadshus, radhus och skolor. Strax söder om fastigheterna löper väg 229 som löper genom södra Stockholm och sammankopplar Älta med resterande Stockholm. Stockholms innerstad är belägen ca 10 km nordväst om värderingsobjektet. Kommunala kommunikationer utgörs av buss.

#### MAKROLÄGE



#### MIKROLÄGE



Källa: Eniro

Värderingsobjektet är idag bebyggt men ska inom ramen för uppdraget värderingsobjektet bedömas som oexploaterad och har en total tomtareal om 3 542 kvadratmeter.

### PLANFÖRHÅLLANDEN

Värderingsobjektet regleras av Detaljplan för Södra Hedvigslund, Älta, Nacka kommun vilken vann laga kraft 2007-07-14. På fastigheterna får bostadsbebyggelse uppföras och på vissa delar av värderingsobjektet får även centrumverksamheter i bottenplan uppföras. Topografin varierar över värderingsobjektet. Byggnation får maximalt ha en höjd mellan 7,0 meter.

## 9 ORTSPRISANALYS

---

Enligt uppdraget ska värderingen avspegla värderingsobjektets 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 16 600 kr/kvm BTA. Nedan beskrivs några noterbara försäljningar som varit av betydande vägledning för värdebedömningen.

I september 2022 vann Folkhem Lind AB markanvisningen för del av Sättra 2:1 i Bredäng, Stockholm stad. Köpeskillingen uppgick till ca 157 000 tkr. Underliggande byggrättsvärde för transaktionen uppgick till ca 13 000 kr/kvm BTA. Byggrätterna avser bostäder med bostadsrätt som upplåtelseform.

I mars 2022 vann Bonava markanvisningen för Sydvästra Plania i Sickla, Nacka Kommun, till ett försäljningspris om ca 28 000 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.



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 11 000 – 17 000 kr/kvm BTA. Värdebedömningen från ortsprismaterialet har kompletterats med en residualkalkyl med marknadsmässiga parametrar som stödjer prisbilden som återspeglas i ortsprismaterialet.

Vi har på grund av marknadens osäkerhet avseende markpriser tagit viss försiktighet kring markförsäljningsnivåer i noterade jämförelseköp i genomförd ortsprismetod och tagit mer stöd av ingående parametrar i exploateringskalkylen. Men hänsyn till ovanstående bedömer Savills att byggrättsvärdet för värderingsobjektet befinner sig i det lägre delen av intervallet. Detta resulterar i ett bedömt byggrättsvärde om ca 11 000 kr/kvm BTA.

För mer information om jämförelseköpen, se **Bilaga I**. För mer information om residualkalkylen, se **Bilaga II**. Kalkylerna används som ett stöttande verktyg för att bedöma rimligheten i ortsprismaterialet. Parametrarna är schablonmässiga och kalkylerna är känsliga 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 värderingsobjekten Älta 35:327 och Älta 35:328 i Nacka vid värdetidpunkten 2023-01-01 till:

**Fri upplåtelseform: 11 000 kronor per kvm ljus BTA**

Stockholm den 13 januari 2023

Savills Sweden AB

  
Oskar Mosén  
Värderare

  
Hedda von Heideken  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## BILAGA I – JÄMFÖRELSEOBJEKT

Datum	Fastighet	Kommun	Område	Upplåtelse	Köpare	Säljare	Area [kvm BTA]	Pris [Mkr]	Pris [kr/BTA]
2022-09-06	Del av Sätra 2:1	Stockholm	Bredäng	BRF	Folkhem Lind AB	Stockholm stad	12 000	156 636	13 053
2022-08-25	Del av Sätra 2:1	Stockholm	Sätra	BRF	JEFF fastigheter AB	Stockholm stad	N/A	N/A	11 000
2022-08-25	Farsta 2:1, Nåttarö 1 och Ekerö 7	Stockholm	Farsta	BRF	Nordr m.fl	Stockholm stad	N/A	N/A	13 700
2022-06-09	Del av Sätra 2:1	Stockholm	Bredäng	BRF	Einar Mattson	Stockholm stad	6 800	88 400	13 000
2022-05-12	Önskehemsplan	Stockholm	Högdalen	BRF/HR	Bonava	Stockholm stad	17 000	212 500	12 500
2022-03-07	Sydvästra plania, Sickla	Nacka	Sickla		Bonava	Nacka kommun	N/A	N/A	28 026
2022-01-24	Parkkvarter 2, centrala Nacka	Nacka	Järfa	BRF/HR	Selvaag Bostad Fastighet	Nacka kommun	9 000	180 900	20 100
2021-09-22	Del av Älta 10:1 sydvästra Stensö	Nacka	Älta	BRF/HR	Titania	Nacka kommun	10 000	150 000	15 000
2021-06-21	Hagalund 2:2, Albydal 3 och Skytteholm 2:24	Solna	0	BRF	Vasakronan	Solna Stad	N/A	N/A	22 000
2021-06-07	del av Sicklaön 134:1, kv 5&6	Nacka	Sickla	BRF	Wallenstam	Nacka kommun	11 500	195 500	17 000
2021-03-08	Rödskövern 2	Täby	Roslags-Näsby	HR	BoNest Fastigheter VRN AB	Täby kommun	4 900	53 643	10 948
2020-12-17	Västberga 1:1	Stockholm	Hammarbyhöjden	BRF	Viktor Hanson AB	Stockholms stad	N/A	N/A	15 750
2020-12-17	Krigsrådet 3 och Skapnåcks gård 1:1	Stockholm	Bagarmossen	BRF	AB Svenska Bostäder, Gimle Bostad AB, OBOS Nya Hem AB, v	Stockholms stad	N/A	N/A	17 500
2020-12-17	Enskede Gård 1:1	Stockholm	Årsta	BRF	WWL Linde AB och Bostadsrättsföreningen Tjurhoret 7	Stockholms stad	N/A	N/A	17 500
2020-12-17	Årsta 1:1	Stockholm	Årsta	BRF	Wallstenstam AB, Västbygg Projektutveckling AB	Stockholms stad	17 000	127 110	20 500
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
2020-12-17	del av Västberga 1:1	Stockholm	Västertorp	BRF	Viktor Hansson	Stockholms Stad	N/A	N/A	15 750
2020-12-17	Del av Årsta 1:1 - Vallastråket etapp 2	Stockholm	Årsta	BRF	Wallenstam	Stockholms Stad	10 000	205 000	20 500
2020-12-17	Del av Årsta 1:1 - Vallastråket etapp 2	Stockholm	Årsta	BRF	Västbygg	Stockholms Stad	7 000	143 500	20 500
2020-12-17	Krigsrådet 3, Del av Skapnåcks Gård 1:1	Stockholm	Bagarmossen	BRF	OBOS	Stockholms Stad	N/A	N/A	17 500
2020-12-17	Krigsrådet 3, Del av Skapnåcks Gård 1:1	Stockholm	Bagarmossen	BRF	Gimle	Stockholms Stad	N/A	N/A	17 500
2020-12-17	Krigsrådet 3, Del av Skapnåcks Gård 1:1	Stockholm	Bagarmossen	BRF	Veidekke	Stockholms Stad	N/A	N/A	17 500
2020-12-17	Del av Enskede Gård 1:1	Stockholm	Blåsut	BRF	Viktor Hansson	Stockholms Stad	N/A	N/A	19 500
2020-12-17	Del av Enskede Gård 1:1	Stockholm	Årsta	BRF	WWL	Stockholms Stad	N/A	N/A	17 500
2020-12-17	Famnen 6, Del av Åkeshov 1:1	Stockholm	Bromma	BRF	Gimle	Stockholms Stad	N/A	N/A	19 000
2020-11-12	Riksby kv 22	Stockholm	Bromma	BRF	Åke Sundvall	Stockholms Stad	N/A	N/A	16 000
2020-11-12	Punkteringen 7	Stockholm	Örby	BRF/HR	Tulia	Stockholms Stad	N/A	N/A	11 000
2020-11-03	del av Bagartorp 17 och Järva 2:9	Solna	Bagartorp	BRF	Wählins	Solna Stad	4 000	44 000	11 000
2020-09-21	Topasen 3 & 4, kvarter 3	Täby	Roslags-Näsby	BRF	Titania	Täby Kommun	11 593	131 000	11 300
						<b>Min</b>	4 000	44 000	10 948
						<b>Max</b>	18 600	353 400	28 026
						<b>Medel</b>	10 723	157 045	16 591
						<b>Median</b>	10 000	150 000	17 500

## BILAGA II – RESIDUALKALKYL

<b>Byggrättsvärde avseende bostadsrätter</b>	kr/kvm BOA	kr/kvm BTA
<b>Marknadsvärde lägenhet</b>		
Försäljningspris nyproducerade lägenheter	56 000	44 800
Föreningens lån	12 000	9 600
<b>Marknadsvärde lägenhet total</b>	<b>68 000</b>	<b>54 400</b>
<b>Byggkostnad</b>		
Byggkostnad (kr/kvm)	33 000	26 400
Byggherrekostnader	3 300	2 640
Moms	9 075	7 260
<b>Byggkostnad</b>	<b>45 375</b>	<b>36 300</b>
<b>Byggrättsvärde</b>		
Projektvärde	22 625	18 100
Vinst (15% av investerat kapital)	8 870	7 096
<b>Indikativt byggrättsvärde</b>	<b>13 755</b>	<b>11 004</b>

## BILAGA III - ALMÄNNA 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 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 bedöms 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 ingen av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästemas 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 värdeutlåtandets datum 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



# Verifikat

Transaktion 09222115557485122973

## Dokument

### **Bedömning byggrättsvärde Nacka Älta 35\_327 & 35\_328**

Huvuddokument

21 sidor

*Startades 2023-01-13 15:01:33 CET (+0100) av Hedda von Heideken (HvH)*

*Färdigställt 2023-01-13 15:02:53 CET (+0100)*

## Signerande parter

### **Hedda von Heideken (HvH)**

Savills Sweden AB

Org. nr 556634-5962

*hedda.vonheideken@savills.se*

*Signerade 2023-01-13 15:01:34 CET (+0100)*

### **Oskar Mosén (OM)**

Savills Sweden AB

*oskar.mosen@savills.se*

*Signerade 2023-01-13 15:02:53 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

