

Värdeutlåtande

Fastigheten Österåker Smedby 19:553, del av



Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning _____	3
2.	Värderingsobjekt _____	5
3.	Marknadsförutsättningar _____	7
4.	Värderingsmetodik _____	15
5.	Värdering – mark för bostäder, vårdboende _____	16
6.	Slutsatser _____	22

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av byggrätt för bostäder för äldreboende inom del av fastigheten Österåker Smedby 19:553.

Uppdragsgivare

Värderingsuppdraget har erhållits av Armada Fastighets AB genom Tina Sallmander.

Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet för byggrätten för äldreboende inom rubricerad fastighet. Syftet med värderingen är att utgöra underlag inför en eventuell försäljning av värderingsobjektet.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss given värdetidpunkt. Se även avsnitt särskilda förutsättningar nedan.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2024-12-20.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan. Uppdraget kommer att utföras i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Allmänna förutsättningar

Vid värdering av byggrätt gäller följande förutsättningar:

- Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark (gäller även då privat markägare initierar utveckling av nya byggrätter).
- Exploatör förutsätts bekosta projektering, byggnation och markarbeten inom kvartersmark.
- Anslutningsavgifter tillkommer och förutsätts bekostas av exploatör.
- Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör/-er förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.
- Det förutsätts att det inte finns några miljöbelastningar, riksintressen, fornlämningar, extraordinära geotekniska förhållanden eller dylikt som påverkar genomförbarheten i en kommande exploatering (utöver vad uppdragsgivaren angivit, se särskilda förutsättningar).
- Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, arrenden o.d. har inte beaktats. Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Särskilda förutsättningar

- I värdebedömningen förutsätts parkering komma att tillskapas genom markparkering.
- I värdebedömningen beaktas ej eventuella utvecklingsmöjligheter att uppföra sedvanliga bostäder inom värderingsobjektet med eller utan planändring. Värdebedömningen utgår således från byggrättsvärdet för äldreboende enligt detaljplanebestämmelserna.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning utfördes under december månad 2024 av Svefa.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Skriftlig och muntlig information från uppdragsgivaren.

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

Utöver ovan har Svefas ortsprisssystem (Real Estate och Nav:et) studerats.

2. Värderingsobjekt

Objektstyp och läge

Värderingsobjektet, del av fastigheten Smedby 19:553, är beläget i norra delen av Åkersberga i Österåkers kommun. Objektet som är beläget intill Solskiftesvägen och omfattar en areal om ca 3 000 kvm vilket utgörs av obebyggd plan mark.

I norr gränsar objektet till den kommunala Solskiftesskolan. I väster ansluter det till en fornminnesrik parkmark som i sin tur gränsar till det s.k. centrala gångstråket i Åkersberga. I söder vidtar obebyggda friytor i form av f.d. åkermark och i öster och nordost angränsar områdena till äldreboendet Smedbygården samt småhusbebyggelse.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss med närmaste hållplats invid värderingsobjektet på Solskiftesvägen. Avståndet till Åkersberga centrum uppgår till knappt 3 km där närmaste handel och service finns.



Översikt över fastigheten Österåker Smedby 19:553



Värderingsobjektet

Lagfaren ägare

Se bifogat fastighetsdatautdrag.

Miljö

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

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

- Lagfaren ägare

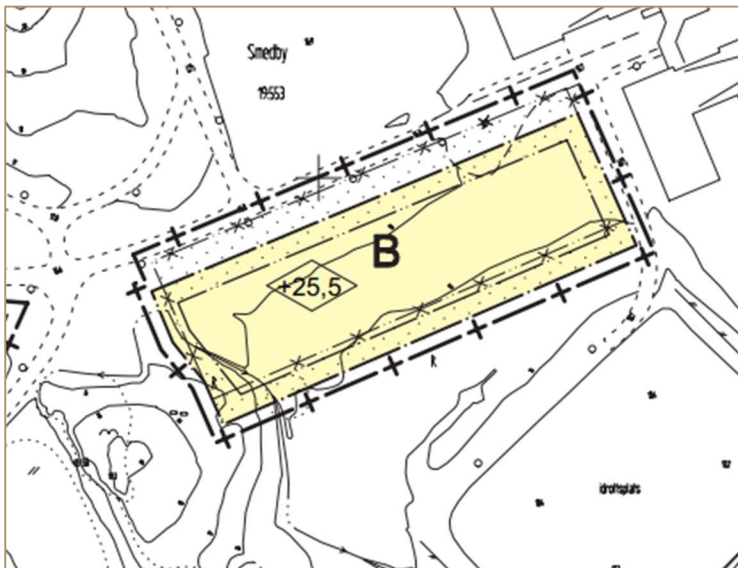
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

I värderingen förutsätts att det inte finnas belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.

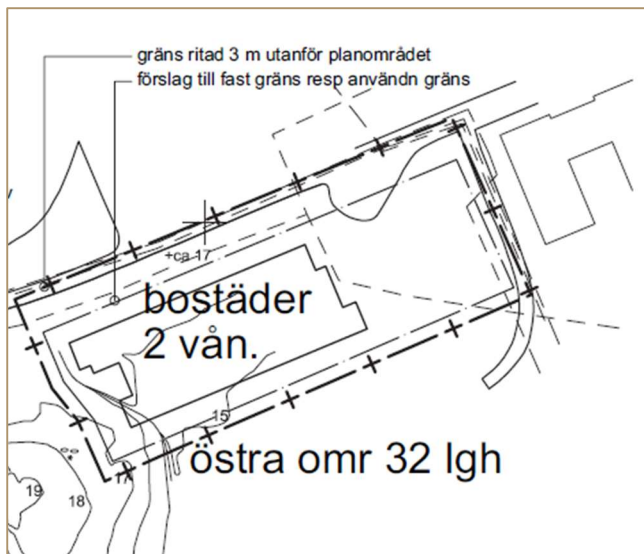
Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplanen kallad "Ändring av detaljplan: Smedby 19:1 och Sjökarby 2:1 m.fl" vilken vann lagakraft den 25 augusti 2005. Syftet med ändringen av planen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder för äldreboende.

För värderingsobjektet medger planen kvartersmark för bostäder för äldre i form av flerbostadshus. Bebyggelsen tillåts uppföras i två våningsplan, högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet uppgår till 25,5 meter. Totalt uppskattas byggrätten kunna komma att inrymma ca 32 enrumslägenheter. Byggrätten uppskattas översiktligt uppgå till ca 2 200 kvm BTA.



Del av dp "Ändring av detaljplan: Smedby 19:1 och Sjökarby 2:1 m.fl" omfattande värderingsobjektet



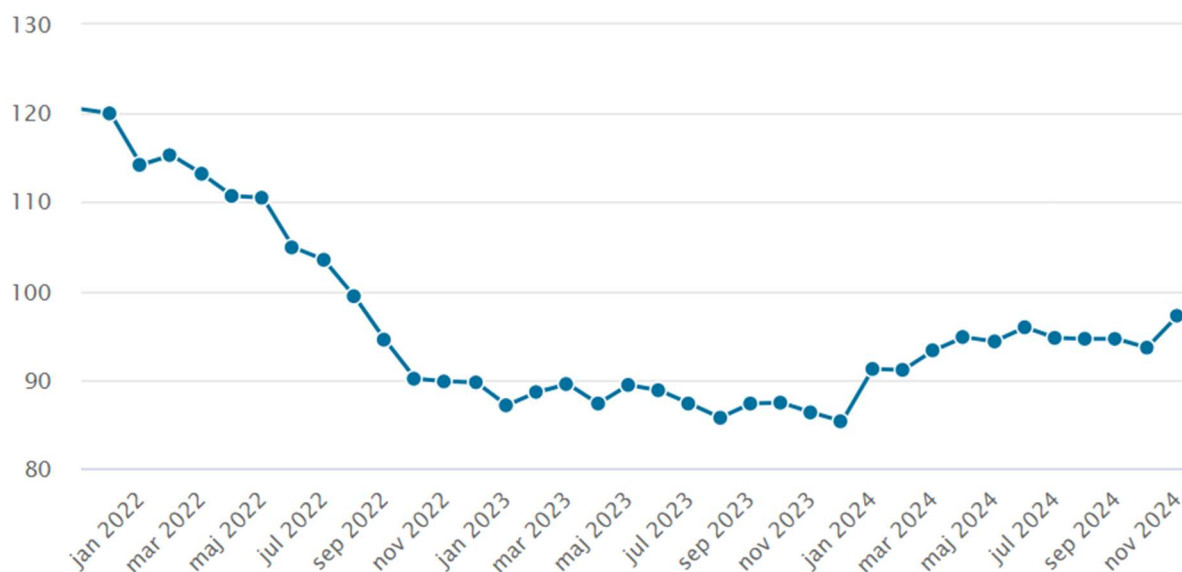
3. Marknadsförutsättningar

Makroekonomi

Svensk ekonomi är i lågkonjunktur, en lågkonjunktur som trots positiv utveckling 2025 väntas bestå till 2026 (enligt Konjunkturinstitutets prognos väntas BNP för 2024 uppgå till 0,7% respektive 1,8% för 2025).

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

Konjunkturbarometern indikerar fortsatt ett "svagt" läge för svensk ekonomi (<100), men utvecklingen i november var stark inom hela näringslivet. Hushållen ser fortsatt positivt på utvecklingen för såväl svensk ekonomi som för den egna ekonomin de kommande 12 månaderna. Däremot kvarstår en relativt negativ syn på arbetsmarknaden, med fokus på sparande (snarare än konsumtion).



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023/2024 har det exceptionellt höga KPI dämpats; från 11,7% i jan-23 till 1,6% i nov-24 (med KPIF om 1,9%).

För att stabilisera inflationen och stimulera den svaga konjunkturen har Riksbanken sänkt styrräntan ett antal gånger under 2024, senast i november med 50 punkter till 2,75%. Med en fortsatt stabil inflations-/konjunktur-utveckling kan det bli aktuellt med ytterligare 25–50 punkter i december, och potentiellt 1-2 sänkningar 2025. Samtidigt pekar Riksbanken på svårbedömda ekonomiska och geopolitiska risker som kan leda till en mer "defensiv" penningpolitik. Prognoser från Konjunkturinstitutet och de stora svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2,0% till slutet av 2025 (potentiellt redan i Q2).

Arbetsmarknaden, som länge stod emot den svaga konjunkturen, har nu klart svagare förutsättningar. Arbetsförmedlingens prognos är att arbetslösheten ökar under 2024, för att successivt minska under 2025 i takt med att konjunkturen stärks (arbetslösheten enligt AKU 15–74 år har en prognos om 8,4% 2024 och 8,2% 2025, att jämföra med 7,7% för 2023). Arbetslösheten har det senaste året ökat mest i storstadslänen (Skåne, Västra Götaland och Stockholm), medan arbetslösheten endast ökat marginellt i stora delar av norra Sverige (lägst är arbetslösheten i Västerbotten och Norrbotten).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka en positiv utveckling. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna" investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Utbildning är en central parameter till såväl kort- som långsiktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet. Bristen på utbildad arbetskraft är tydlig även inom offentlig sektor (vård/skola/omsorg). Ett tydligt problem är att många arbetslösa saknar de kompetenser som efterfrågas av arbetsgivarna. Även yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav efterfrågar i allt större utsträckning gymnasieutbildning.

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

Svensk Fastighetsmarknad

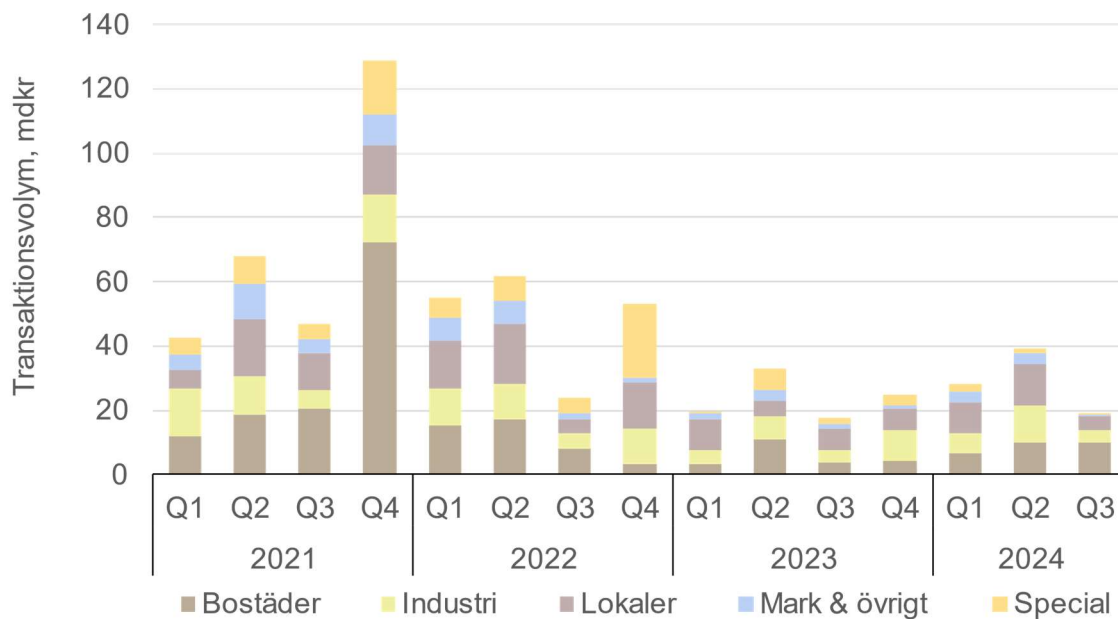
Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling har den svenska fastighetsmarknaden de senaste drygt 2 åren präglats av stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsvolymen för Q1-Q3 uppgick till ca 86 mdkr, en ökning med 23% jämfört med motsvarande period 2023 (men fortsatt en relativt låg nivå jämfört med tidigare års transaktionsaktivitet).

Det har varit fortsatt stort intresse för kvalitativa kontorsfastigheter i starka läge (främst Stockholm), och bostadsfastigheter har noterat ökad efterfrågan under 2024 (till bekostnad av samhällsfastigheter). Investeringsvolymen är till stor del driven av ett fåtal stora transaktioner.

Utländska investerare har visat ett relativt svagt intresse för den svenska fastighetsmarknaden under 2024.



Källa: Svefa

Investeringsmarknaden har stabiliserats under 2024. Det återstår viss risk för stigande direktavkastningskrav, men då främst för "mindre kvalitativa" fastigheter (investeringsbehov, "bruna" fastigheter, vakans-/hyresrisk). Transaktionsaktiviteten väntas vara fortsatt avvaktande under 2024, men med den positiva utvecklingen på kreditmarknaden finns potential till ett relativt starkt Q4.

Fastighetsbolagens tillgång till finansiering har ökat under 2024, men det är fortsatt relativt stor skillnad beroende typ av fastighet och bankerna ställer allt tydligare krav baserat på miljö/hållbarhet.

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden (minskade driftskostnader; ökat intresse från investerare => lägre direktavkastningskrav; ökat intresse från hyresgäster => hyrespotential och lägre vakans-/hyresrisk; mer förmånliga finansieringsvillkor).

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett "skall-krav", likaså "närproducerad" energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats en trend med stigande direktavkastningskrav de senaste 2 åren. Marknaden under 2024 bedöms initialt som "avvaktande", med viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav. De långsiktiga marknadsförutsättningar inom storstads-/regionsstads-marknader är starka, och på 6 – 12 månaders sikt väntas marknaden vara klart mer positiv.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör fortsatt intressanta investeringar, men det har noterats en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärdesäkrar" investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur, likväl som hyresgästernas ökande fokus på "hybridarbete" och flexibla lokaler/hyresavtal (minskad lokalefterfrågan medför även osäkerhet på investeringsmarknaden). Vakans-/hyresrisken har ökat under 2023/2024, och bedöms öka ytterligare under 2024/2025. Marknaden för kvalitativa fastigheter har stabiliserats, med låg risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och dylika verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – har det noterats stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk under 2023/2024. E-handel och förändrade konsumtionsmönster, i kombination med hög inflation och stigande kostnader, har medfört en ansträngd ekonomi för många verksamheter. Investeringsmarknaden har stabiliserats, men det kvarstår en relativt hög vakans-/hyresrisk.

Trots ett fortsatt starkt investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter har transaktionsaktiviteten varit relativt låg (även den tidigare trend vad gäller "återköp" av offentlig sektor har avtagit). Lokalhyresmarknaden är i praktiken "konjunktur-oberoende", utan tydliga (kortsiktiga) upp-/nedgångar, men med stigande kapitalkostnader noterades stigande direktavkastningskrav 2023/2024 och den politiska risken bedöms ha ökat. Prognosen för de kommande 6 månaderna är fortsatt låg transaktionsaktivitet med i huvudsak stabila direktavkastningskrav (men med potential till sjunkande direktavkastningskrav i takt med allt mer förmånliga villkor på kreditmarknaden). Det finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd (i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg), vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net). Under 2022/2023, och initialt 2024, har noterats tydligt stigande direktavkastningskrav, men efterfrågan kvarstår på kvalitativa fastigheter ("strategisk" infrastruktur, långa hyresavtal, solida hyresgäster). Projektaktiviteten har avtagit, men är fortsatt relativt stark (t.ex. inom dagligvaruhandeln). Marknaden har stabiliserats, med potential till en positiv utveckling i Q4.

På projektmarknaden har stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med en svag marknad för nyproduktion, medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). Det har noterats en prisjustering på råmark/byggrätter de senaste drygt 2 åren (beroende på marknads-/objektsspecifika förutsättningar är projektekonomin på många delmarknader i praktiken "negativ", och även på relativt starka delmarknader har den tidigare starka marknaden tydligt försvagats). Det finns en stark långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2024 (och in i 2025).

Kommunfakta - Österåker

Befolkning

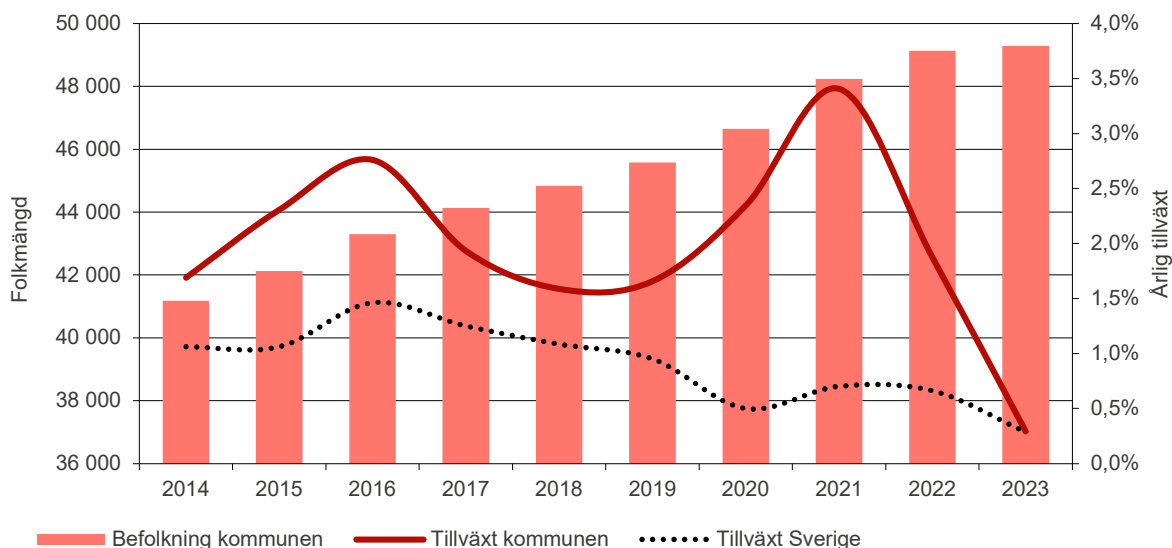
Befolkningen i Österåker uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 49 282 invånare, en ökning med 0,3% sedan föregående år. Flyttnettot under 2023 var 11 invånare inom kommunen.

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

Österåker	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Befolkning kommunen	41 180	42 130	43 293	44 130	44 831	45 574	46 644	48 234	49 138	49 282
Befolkning 20-64 år	22 792	23 289	23 939	24 314	24 629	25 027	25 733	26 661	27 235	27 364
Tillväxt kommunen	1,7%	2,3%	2,8%	1,9%	1,6%	1,7%	2,3%	3,4%	1,9%	0,3%
Tillväxt 20-64 år	1,6%	2,2%	2,8%	1,6%	1,3%	1,6%	2,8%	3,6%	2,2%	0,5%
Tillväxt Sverige	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%	0,3%

Källa: SCB

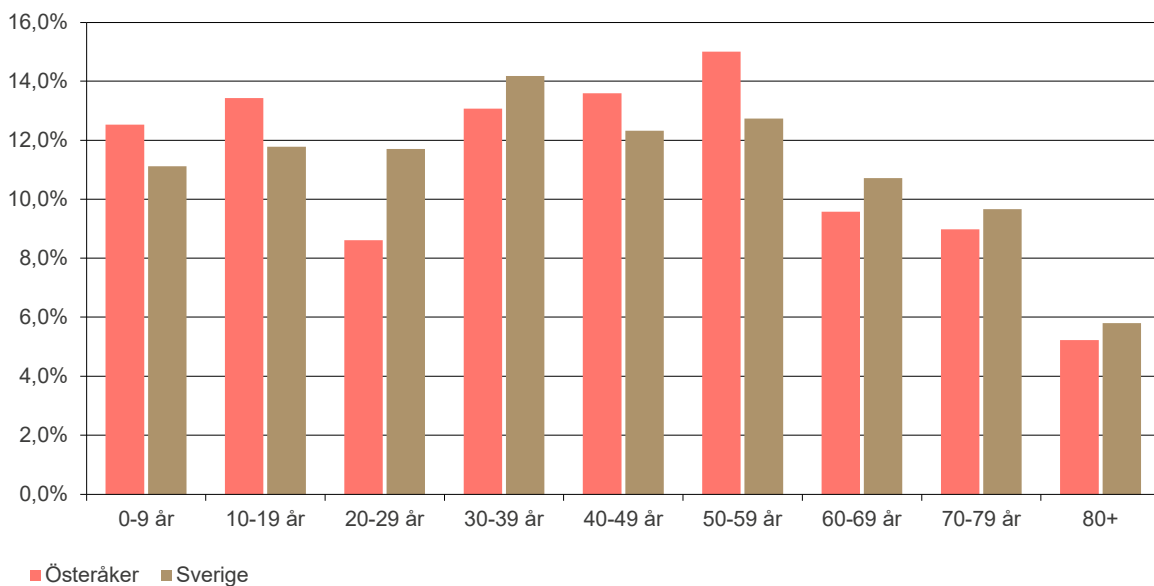
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är mellan 20–29 år lägre än riket i övrigt.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Österåker är generellt något högre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålders-kategorier.

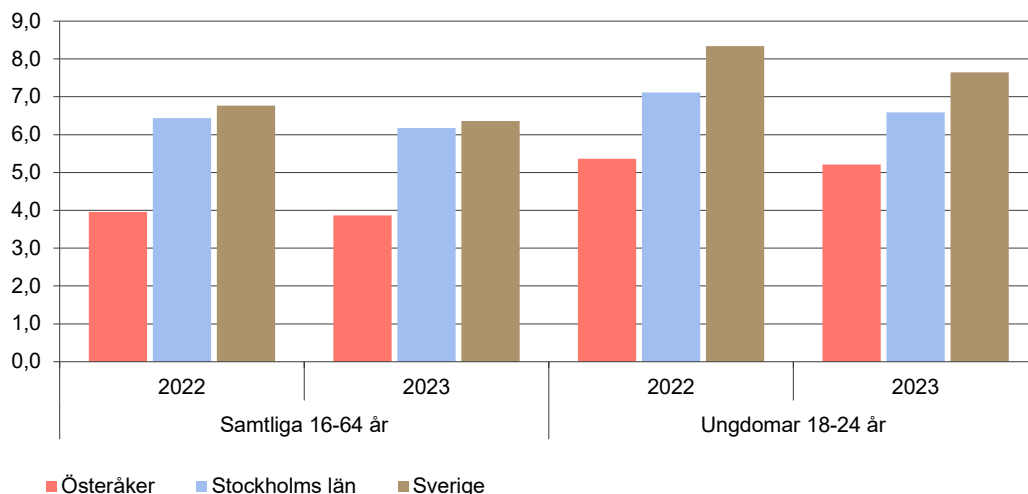
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	184,8	169,4	181,9
25-29 år	291,1	309,3	286,1
30-44 år	447,1	450,6	391,2
45-64 år	546,6	543,0	459,5
65+ år	332,5	342,5	295,8
Totalt 20+ år	429,4	425,2	363,8

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2023 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Österåker till 3,9 % vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 6,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,4%.

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

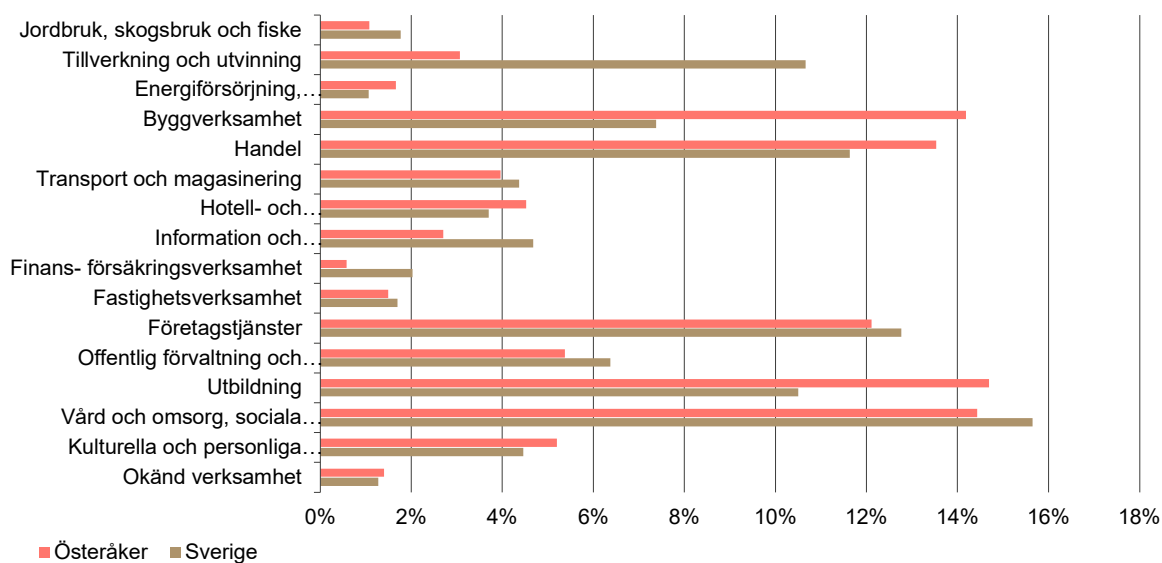


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på byggverksamhet, utbildning, handel, vård, omsorg och sociala tjänster.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Österåker på plats 38 i rankingen för 2023, vilket är en förbättring med 15 platser jämfört med föregående år.

Marknadsförutsättningar – Vård-/omsorgsboende

Investeringsmarknaden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hyresmarknaden

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

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

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

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

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

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

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

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är 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 handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Metodik

Marknadsvärdebedömningen av bygggrätter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt.

Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftad med relativt stor osäkerhet och i huvudsak ses som kontrollmetod.

Exploateringskalkylen för äldreboende bedöms för värderingsobjektet vara förknippad med stor osäkerhet, och tillför inte ett mervärde till marknadsvärdesbedömningen varvid den ej tillämpats i detta fall.

5. Värdering – mark för bostäder, vårdboende

Ortsprismetod, mark för bostadsändamål, vård

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

Värdebedömning enligt direkt ortsprismetod

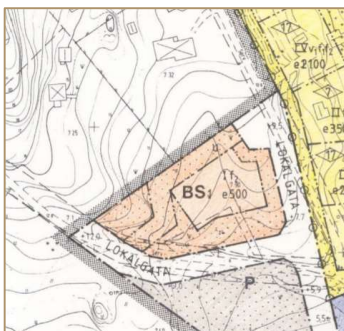
ID	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
83761	Stockholm, Hässelby villastad	Nordfeldt development AB / Stockholm stad	sep-24	Bostäder för LSS och SHIS	-	8 000	
81157	Nykvarn, Nykvarn	Nykvarn kommun / BoKlok Mark och Exploatering AB	jan-24	Kommunen förvärfvar strategisk mark för utveckling av ett äldreboende på grannfastigheten. Planarbetet för utbyggnad är i samrådsskede.			2 885
81122	Nacka, Storängen	- / Nacka kommun	mar-23	Fastställande av byggrättsvärde (LSS-boende) inför avgäldsreglering. Avgäldsrenta tre procent.	-	8 900	
67954	Vallentuna, Västra Vallentuna	Seniorgården & Borätt / Vallentuna kommun	apr-22	Markanvisning villkorad laga kraft vunnit detaljplan. Priset var i tävlingen fastställt till 5 500 kr/kvm ljus BTA.	-	5 500	
65052	Huddinge, Trångsund	Huddinge samhällsfastigheter AB / Huddinge kommun	jan-22	Direkt markanvisning för LSS-boende. Utöver köpeskillingen tillkommer exploateringsbidrag om ca 658 kr/kvm BTA.	760	6 992	2 768
65158	Österåker, Åkersberga	Armada kommunfastigheter / Österåkers kommun	dec-21	Upplåten tomträtt för LSS-boende. Avgäld om 130 kr/kvm BTA.	-	2 888	1
63940	Uppsala, Ullåker	Rikshem / Uppsala kommun	okt-21	Förlängd markanvisning avseende LSS-boende bland flertalet hyresbostäder.	-	4 100	
61582	Uppsala, Uppsala	Uppsala Vatten och Avfall AB / Uppsala kommun	sep-21	Köp avseende återvinningscentral.			540
70889	Sollentuna, Tu-reberg	Byggvesta / Sollentuna kommun	jul-21	Markanvisningstävling för kvarteret Tabellen Priset för vård var fastställt till 5 000 kr/kvm BTA.	-	5 000	

			RE Equity fund / Västerås stad		Byggrätt vill- korat änd- ring av de- taljplan till ändamål för äldre.		
61529	Byggrätt Vård	Västerås, Dingtuna	jan-21			2 500	3 830
60187	Värmdö, Ösby	NREP / Värmdö kommun	jan-21	Markanvisning för särskilt boende om fem våningsplan.	6 400	9 240	
59596	Lidingö, Hög- sätra	Storstaden Bostad AB / Lidingö stad	jan-21	Byggrätt för en gruppbostad om ca 6 LSS-bostäder.	-	8 000	
59594	Lidingö, Hög- sätra	Titania / Lidingö stad	dec-20	Mark för vårdanda- mål avseende 5 300 kvm BTA för vård och komple- ment till vård samt 3 300 kvm BTA ga- rage (under mark).	-	6 111	
61751	Järfälla, Barkarby	Resona / Järfälla kommun	sep-20	Byggrätt avseende ett LSS-boende om 568 kvm.	-	5 000	
59646	Huddinge, Kungens kurva	Kungens Kurva AB / Huddinge kommun	aug-20	Byggrätt för ca 37 750 kvm ljus BTA för bostäder, kon- tor, handel, skola etc. Köpeskillingen inkluderar medfi- nansiering av Spår- väg syd.	-	5 430	
59411	Värmdö, Ingarö	Seniorgården AB / Värmdö kommun	feb-20	Markanvisningstäv- ling avseende byggrätt för särskilt boende för äldre.	5 000	9 240	
59462	Järfälla, Barkarbystaden IV	Resona Utveckling AB / Järfälla kom- mun	jan-20	Markanvisningstäv- ling för en byggrätt om ca 27 000 kvm fördelat över bostä- der, kontor, lokaler för restaurang och butiker m.m. inom kvarter 11.	-	2 500	
59609	Järfälla, Barka- bystaden	Åke Sundvall Pro- jekt AB / Järfälla kommun	jan-20	Markanvisningsav- tal avseende explo- atering inom kvar- ter 7 och 9 i Barka- bystaden. Priset avser vård.	-	2 500	

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av några jämförelseobjekt;

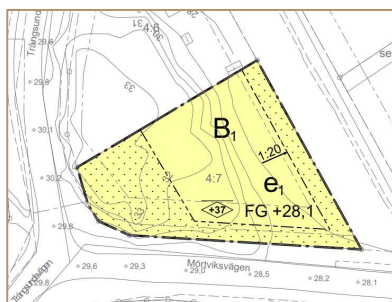
[65158, Österåker, Åkersberga, februari 2022]

I januari 2022 tecknades ett tomträttavtal inom fastigheten Runö 7:156 i Åkersberga i Österåker kommun. Inom fastigheten tilläts enligt detaljplanen dagverksamhet och i det nytecknade tomträttsavtalet tilläts LSS boende. Den årliga avgälden fastställs till 65 000 kr. Utifrån en BTA om 500 kvm motsvarade detta 130 kr/kvm BTA. Med en av Svefa antagen avgäldsrenta om 4,5 % motsvarar detta ett analysvärde om ca 2 888 kr/kvm ljus BTA.



65052, Huddinge, Trångsund, januari 2021]

Huddinge samhällsfastigheter AB har fått en direkt markanvisning för uppförande av ett LSS-boende (för 6 vårdplatser) inom fastigheten Nytorp 4:7 i Trångsund i Huddinge kommun. En ny detaljplan för Nytorp 4:7 håller på att upprättas som syftar till att möjliggöra LSS-boende i två våningar med tillhörande komplementbyggnad om max 20 kvm BYA, parkering samt gårdsmiljöer. Markanvisningen är villkorad att planen vinner laga kraft senast 2022-05-31. Kommunen uttrycker att behovet av fler LSS-boenden i kommunen är stort. Fastighetens area är 1 920 kvm. Köpeskillingen för tomten uppgick till 5 313 996 kronor vilket motsvarar ca 2 767 kr/kvm TA. Största exploatering för huvudbyggnaden är 380 kvm BYA vilket bedöms ge en total BTA om ca 760 kvm. Därmed motsvarar köpeskillingen ca 6 992 kr/kvm BTA. Utöver detta ska exploatören betala exploateringsbidrag om ca 500 000 kronor (658 kr/kvm BTA) för anläggning av gång och cykelväg på Mörtviksvägens norra sida om exploateringsområdet.



ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
Kvartersmark	4 kap. 2 § 1 st 2 p.
B.	Gruppboende
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	
Bebyggandets omfattning	
e.	Största exploatering för huvudbyggnad är 380 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Största exploatering för komplementbyggnad är 20 m ² byggnadsarea och en högsta nockhöjd på 3,5 meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

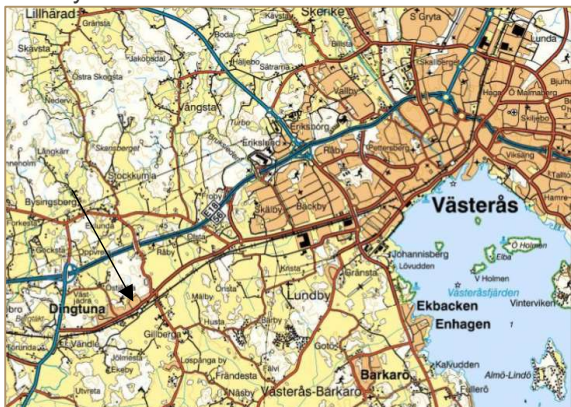
[67954, Västra Vallentuna, april 2022]

I april 2022 utsågs Seniorgården & Borätt till vinnare i en markanvisningstävling avseende uppförande av ett trygghetsboende i korsningen Ekebyvägen/Snapptunavägen. Området ligger ca 500 meter från Roslagsbanans station Ormsta. Totalt inkom nio aktörer med förslag. Markanvisningen villkoras av att en ny detaljplanen för området tas fram och tillåter föreslagen bebyggelse. Planerad bebyggelse går hur som helst i linje med Vallentunas översiktsplan om att Vallentunas tätort ska vidgas. Planerad byggstart beräknas till 2025. Aktörernas förslag utvärderades på lika vikt gällande boendekoncept, gestaltning och miljö & klimat. Seniorgården låg högt inom samtliga utvärderingsområden men utmärkte sig lite extra genom att ha ett väl beprövat boendekoncept för äldre med många funktioner som skapar mervärden för de boende. För att attrahera en bredare målgrupp kompletterar även byggaktören med traditionella bostadsrätter och radhus. Den totala bruttoarean för kvarteret uppgår till ca 13 270 kvm ljus BTA. Trygghetsboendet ska vända sig till målgruppen 55+ och erbjuda ett tryggt, bekvämt och lättskött boende även om de fysiska förutsättningarna förändras. Byggrättsvärdet var i tävlingen fastställt till 5 500 kr/kvm ljus BTA.



[61529, Västerås, Dingtuna, januari 2021]

I april 2021 vann RE Equity Fund AB markanvisningstävling avseende fastigheten Östjädra 1:196 i Dingtuna i Västerås, villkorat planändring för berört område till ändrat ändamål för äldre. Området omfattar ca 30 lägenheter om totalt ca 2 500 kvm BTA. Överenskommet pris för marken uppgår till ca 3 830 kr/kvm ljus BTA, prisläge 2021-01-01. Bolaget ska bekosta projektering och utföra de anläggningsarbeten som krävs för att uppnå en god funktionell anpassning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.



Generellt

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

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

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

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

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

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

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

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

Marknadsläge

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

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

Gällande intresset för byggrätter för vård/äldreboende kan det ur ett historiskt perspektiv konstateras att investerare normalt sett skiftar preferenser för tillgångsslag och i högre grad väljer att göra "trygga" placeringar i osäkra tider. Det har tidigare inneburit en viss prisuppgång gällande byggrätter för samhällsfastigheter när de generella marknadsförutsättningarna för bostadsbyggandet sviktat. Under rådande omständigheter bedöms dock marknaden för projekt och byggrätter generellt dämpas av de ökade produktions- och finansieringskostnaderna, som ger ett mindre utrymme i projektkalkylen för att betala för marken. Senaste tidens marknadsutveckling med högre ökade direktavkastningskrav och fortsatt höga produktionskostnader har påverkat och minskat betalningsviljan för byggrätter för vårdändamål. Marknadsläget bedöms som fortsatt osäkert under resterande delen av 2024 och inledningen av 2025 och kommer delvis påverkas av förändrade kostnader för byggnation och finansiering.

Utbudet vad gäller framtagna byggrätter/detaljplaner bedöms ligga kvar på en nivå under behovet (sedan en längre tid). Det finns en fortsatt underliggande efterfrågan på mark i olika skeden. Ett antal aktörer på marknaden bidrar till fortsatt konkurrens om bostadsmarken, dock vid en förväntad lägre prisbildning. Antalet presumtiva köpare har dock minskat kraftigt jämfört med ca 2 år tillbaka i tiden.

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

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

Resultat

Ovan redovisat ortsprismaterial uppvisar ett pris varierande inom intervallet ca 2 500 – 9 000 kr per kvm BTA. Försäld mark för äldreboende är klart begränsat och således har det valts att ta stöd av markköp för byggrätter för äldreanpassade boenden såsom LSS-, senior-, omsorgs- och vårdboende. Understrykas bör att det föreligger en viss osäkerhet gällande upplåtelseform samt vilka ekonomiska förutsättningar i form av kommunalt bidrag som är kopplade till respektive boendeform vilket sannolikt påverkat betalningsviljan för marken. En viss försiktighet bör således tas i jämförelsen med värderingsobjektet. Objektet återfinns inom ett stort geografiskt område då det nästintill saknas jämförbara objekt inom värderingsobjektets närhet. Därtill skall det poängteras att investerarna av denna typ av fastighetsinvesteringar vanligtvis anser att det geografiska läget är av underordnad roll till skillnad mot andra fastighetsinvesteringar där läget är den styrande

värdefaktorn. En förklaring till detta är slutproduktens likhet vad gäller erhållna hyresnivåer och avtalslängder.

Ett objekt återfinns i Österåkers kommun (nr. 65158) och avser en nyupplåtelse för tomträtt för LSS boende. I jämförelse med värderingsobjektet är jämförelseobjektet beläget mer centralt i Åkersberga och bedöms ur den aspekten som en mer attraktiv lokalisering. Därtill skall beaktas att det avser en tomträttsupplåtelse vilket innebär bl.a. att tomträttshavaren ej initialt får bära en lika stor investeringskostnad i jämförelse med ett rättsenligt köp. Köpet är således ej direkt jämförbart med värderingsobjektet.

Vidare har ett intressant objekt återfunnits i Västerås (nr. 61529) vilket överensstämmer väl med värderingsobjektet avseende ändamål och byggrättens storlek. Objektet är beläget ca 10 km väster om Västerås stadskärna och bedöms ur lägesynpunkt som något sämre än värderingsobjektet. Beaktas skall dock att affären slöts 2021 under mer gynnsamma marknadsförhållanden.

I övrigt bedöms objekten i Vallentuna, Huddinge och Uppsala som intressanta.

Beaktat ovan bedöms sammantaget mark för äldreboende inom värderingsobjektet återfinnas inom intervallet **ca 3 000 – 3 500 kr/kvm BTA** ovan mark. Värdet förutsätter att det inte tillkommer några exploateringskostnader utom kvartersmark. Utifrån en uppskattad byggrätt om ca 2 200 kvm BTA fås ett totalvärde om ca **6 500 000 – 7 500 000 kr.**

6. Slutsatser

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet, Österåker Smedby 19:553, del av, vid värdetidpunkten 2024-12-20 till:

7 000 000 kronor

Sju miljoner kronor

Vilket ger följande nyckeltal;

Marknadsvärdet per kvm BTA: ca 3 250 kr

Marknadsvärdet per kvm TA: ca 2 300 kr

För värdebedömningen gäller vidare de särskilda förutsättningar, vilka redovisats under avsnitt 1.

Stockholm 2024-12-20



Hedvig Mathisson
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare



Jimmie Nordensky
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Foton |
| Bilaga 2 | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga 3 | Allmänna villkor för värdeutlåtandet |



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ÖSTERÅKER SMEDBY 19:553 Nyckel: 010472797 UUID: 909a6a47-4518-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Österåker	2005-06-13	2013-09-19 11:00	2024-11-26

ADRESS	
Adress	
Solskiftesvägen 10, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10H, 10J, 10K, 10L, 10M, 10N, 12A, 12B, 12C, 12D, 12E, 12F, 12G, 1A, 3A, 3B, 3C, 3D, 8, 8K, 9 184 33 Åkersberga Distrikt: Österåker-Östra Ryd Nr: 215046	

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6600432.2	686864.7

AVSKILD MARK	
Beteckning	
ÖSTERÅKER SMEDBY 19:554	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	176 843 kvm	176 843 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556791-2596 Armada Kommunfastigheter AB C/O ARMADA FASTIGHETS AB BOX 505 184 25 ÅKERSBERGA Övriga fångeshandlingar: 2009-10-16 Andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 13/30293	1/1	2009-10-29	09/41038

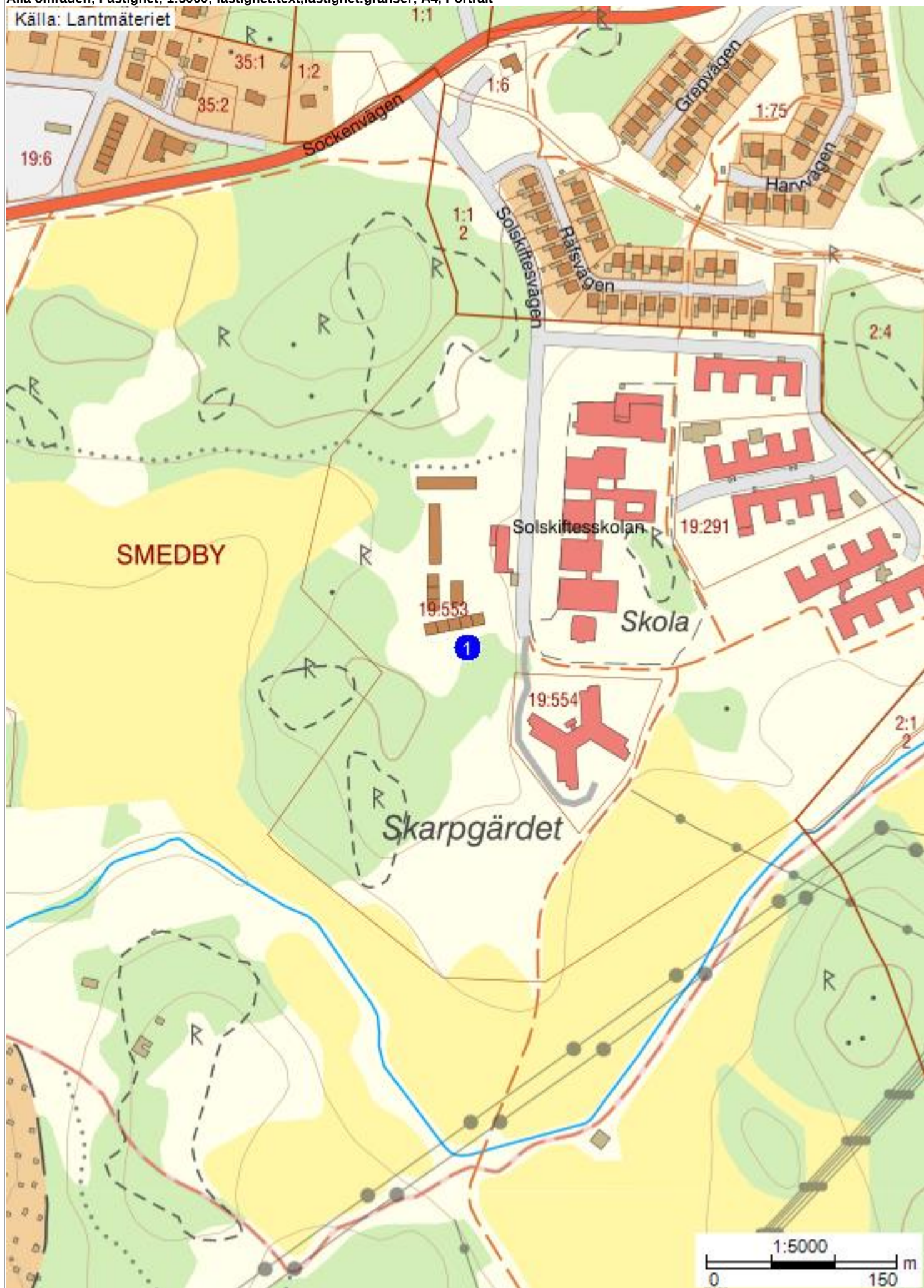
ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER	
Fastigheten är gravationsfri.	

RÄTTIGHETER				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VATTEN OCH AVLOPP	Last	Officialservitut	2005-06-13	0117-04/141.1
VÄG	Last	Officialservitut	2005-06-13	0117-04/141.2
GÅNG- OCH CYKELVÄG	Last	Officialservitut	2005-06-13	0117-04/141.3
VÄRMELEDNINGAR	Last	Officialservitut	1996-12-04	0117-96/73.1
VÄG	Last	Officialservitut	1999-09-29	0117-99/53.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	1999-09-29	0117-99/53.2

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
stadsplan: SMEDBY 19:1 O SJÖKARBY 2:1 M.FL gällande	1972-06-22 Genomf. start: 2005-08-26 Genomf. slut: 2020-08-28 Senast ajourföring: 2024-11-26	01-ÖST-3601 0117 239
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT PLANEN HAR DELAD GENOMFÖRANDETID		
ändring av detaljplan: SMEDBY 19:1 O SJÖKARBY 2:1 M.FL gällande	2005-08-25 Laga kraft: 2005-08-25 Genomf. start: 2005-08-26 Genomf. slut: 2020-08-25 Registrerad: 2006-01-02	0117-P05/0825 0117 400
Anmärkning: URSPRUNGLIG PLAN SE(AKT 01-ÖST-3601)		
Fornlämningar	Datum	Akt
<table><tr><td>N (SWERF 99)</td><td>E (SWEREF 99)</td></tr><tr><td><td>6600295.5</td><td><td>686791.4</td></tr><tr><td>600295.5</td><td><td>686791.4</td></tr></table>		L2013:268
<table><tr><td>N (SWERF 99)</td><td>E (SWEREF 99)</td></tr><tr><td><td>6600497.1</td><td><td>687010.9</td></tr><tr><td>600497.1</td><td><td>687010.9</td></tr></table>		L2014:9622
<table><tr><td>N (SWERF 99)</td><td>E (SWEREF 99)</td></tr><tr><td><td>6600698.9</td><td><td>686828.5</td></tr><tr><td>600698.9</td><td><td>686828.5</td></tr></table>		L2014:8980
<table><tr><td>N (SWERF 99)</td><td>E (SWEREF 99)</td></tr><tr><td><td>6600475.0</td><td><td>686757.2</td></tr><tr><td>600475.0</td><td><td>686757.2</td></tr></table>		L2014:9642
<table><tr><td>N (SWERF 99)</td><td>E (SWEREF 99)</td></tr><tr><td><td>6600388.0</td><td><td>687080.2</td></tr><tr><td>600388.0</td><td><td>687080.2</td></tr></table>		L2013:250

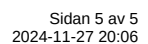
TAXERINGINFORMATON			
Taxeringsenhet EJ FASTSTÄLLD TYP AV SPECIALENHET (800) 215523-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet. Taxvärde Taxerad ägare 556791-2596 Armada Kommunfastigheter AB c/o ARMADA FASTIGHETS AB BOX 505 184 25 ÅKERSBERGA			Taxeringsår 2019 Areal 88400 kvm Juridisk form Övriga aktiebolag
Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare		
Taxeringsenhet HYRESHUSENHET, BOSTÄDER OCH LOKALER (321) 719011-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet. Taxvärde 33 102 000 SEK Taxerad ägare 556791-2596 Armada Kommunfastigheter AB c/o ARMADA FASTIGHETS AB BOX 505 184 25 ÅKERSBERGA			Taxeringsår 2022 Areal 88443 kvm Juridisk form Övriga aktiebolag
Taxvärde byggnad 24 000 000 SEK Andel 1/1	Taxvärde mark 9 102 000 SEK Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare		
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300493225 Id hyresmark: 300493226			
Taxvärde 11 600 000 SEK Värdeår 2001 Lokalyta 2190 kvm	Riktvärdeområde 117044 Nybyggnadsår 2001 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår Hyra 2 040 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 300492631 Id hyresmark: 300492870			
Taxvärde 12 400 000 SEK Värdeår 2001 Bostadsyta 1280 kvm	Riktvärdeområde 117044 Nybyggnadsår 2001 Under byggnad Nej	Justeringsorsak Tillbyggnadsår Hyra 1 192 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 300493226			
Taxvärde 4 102 000 SEK Yta bygggrätt 2735 kvm	Riktvärdeområde 117044 Riktvärde bygggrätt 1500 SEK/kvm	Justeringsorsak	
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 300492870			
Taxvärde 5 000 000 SEK Yta bygggrätt 1600 kvm	Riktvärdeområde 117044 Riktvärde bygggrätt 3200 SEK/kvm	Justeringsorsak	
ÅTGÄRDER			
Fastighetsrättsliga åtgärder avstyckning fastighetsreglering	Datum 1996-12-04 1999-09-29	Akt 0117-96/73 0117-99/53	
TIDIGARE ÄGARE			
Tidigare lagfarna ägare 556374-9539 Armada Bostäder AB BOX 505 184 25 ÅKERSBERGA Köp: 1996-12-31 Andel: 1/1 Köpeskillning: 21 000 000 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1 232100-0016 REGION STOCKHOLM C/O KONCERNFINANSIERING BOX 30215 104 25 STOCKHOLM Köp: 1972-08-14 Andel: 1/1 Ingen köpeskillning redovisad. Överlåten andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 87/21989		Inskrivningsdag 1997-08-15	Akt 97/24159
			72/2477
URSPRUNG			
ÖSTERÅKER SMEDBY 19:291			

Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2022-01-27 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtnad gäller följande;

1 Värdeutlåtnadens omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtnad den angivna 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 Värdeutlåtnad omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtnad.

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 fastighets- ägarens 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 värdeutlåtnad

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtnad 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 utlåtnad.

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 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 utlåtnad.

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 utlåtnad 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 värdeutlåtnad 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 värdeutlåtnad är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtnadens aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtnad gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtnad.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtnad 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 Värdeutlåtnadens användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtnad med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtnad.

7.2 Används värdeutlåtnad för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtnad används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtnad eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtnad eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtnad skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtnad utan skriftligt godkännande av värderaren.

