



Värdeutlåtande

Kommun

Värmdö

Objekt

Stavsnäs 1:508

Värdetidpunkt

2025-10-01



Företagssäte:

Org. nr: 556107-6968
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7
641 52 Katrineholm
info@properate.se
www.properate.se

Företagssäte:

Org. nr: 556760-5026
Värderingsinstitutet Norra AB c/o
VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7
641 52 Katrineholm
norra@properate.se



Innehållsförteckning

1 UPPDRAGET	1
1.1 Uppdragsgivare	1
1.2 Syfte och ändamål	1
1.3 Värdetidpunkt	1
1.4 Särskilda förutsättningar	1
2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
2.1 Värderingsobjekt	2
2.2 Allmän beskrivning	2
2.3 Ekonomiska förhållanden	2
2.4 Marknadsvärde	3
3 VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1 Sakuppgifter	4
3.2 Besiktning	4
4 HÅLLBARHET	5
4.1 Energideklaration	5
4.2 Miljöcertifiering	5
4.3 Miljöbelastningar	5
5 BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1 Planförhållanden	6
5.2 Tomt	6
5.3 Byggnadsbeskrivning	6
5.4 Areor, beskrivning och alternativanvändning	8
5.5 Underhållsbehov och investeringar	8
5.6 Servitut, inskrivningar	8
6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
6.1 Begreppet marknadsvärde	9
6.2 Värderingsmetod	9
6.3 Värderingsstandard	10
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1 Kontraktssammanställning	11
7.2 Areor och hyror	11
7.3 Vakanser och hyresförluster	12
7.4 Drift- och underhåll, hyresgäst Anpassning	12
7.5 Taxeringsvärde	13
7.6 Fastighetsskatt	13
8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1 Marknadsanalys	14
8.2 Områdesbeskrivning	16
8.3 Fastighets- och hyresmarknad	18
9 ORTSPRISMETOD	19
9.1 Ortsprisanalys	19
9.2 Areametod	20
9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	20
9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	20
10 AVKASTNINGSMETOD	22
10.1 Förutsättningar och antaganden	22
10.2 Driftnetto prognos	22
10.3 Kalkylränta	22
10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde	23
11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING	24
11.1 Bruttokapitaliseringsmetod	24

11.2	Sammanfattande värdebedömning	24
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	25

Bilagor

Bilaga I	Känslighetsanalys
Bilaga II	Karta
Bilaga III	Fotografier, Fastighetsdatautdrag

1 UPPDRAGET

1.1 Uppdragsgivare

Värderingsinstitutet A. Sundqvist AB har av Amet Ratio AB genom Andreas Cermak erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför kreditprövning.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänförs till värdetidpunkten 2025-10-01.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Faktiska hyror för externa hyresgäster förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmissiga.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Stavnäs 1:508
<i>Adress</i>	Allévägen 34, 36
<i>Kommun</i>	Värmdö
<i>Område</i>	Djurö
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	Amet Ratio AB
<i>Nybyggnadsår</i>	1910, tillbyggnadsår 1989, 1996
<i>Värdeår</i>	1940, 1996
<i>Användning</i>	Småhusenhet, bebyggd (typkod 220) och Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (Typkod 322)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Stavsnäs i Värmdös kommun och ca 40 km från Stockholms centralstation. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och villor. 5 st byggnader. Byggnaderna är uppförda 1910 och 1996 (enligt taxering) i 2 plan. Betongplatta på mark. Fasad av träpanel och yttertak av tegel/plåt. Fönster, 3-glas ISO och 2-glas kopp-lade. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 620 kvm. Uppvärmning med LVP och direktverkande el. Tomtarealen uppgår till 1 173 kvm. Grusade ytor samt gräsytor på innergård med plats för parkeringsplatser.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyesintäkter uppgår till 1 049 Tkr/år, motsvarande 1 830 kr/kvm BOA och 1 554 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 132 Tkr/år, motsvarande ca 212 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 47 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 0 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 2,0% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (10.2). Direktavkastningen bedöms till 5,6% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
15 600 000 KRONOR
Femtonmiljonersekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
14 820 tkr - 16 380 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	25 161
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	2,65
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	5,4%
Mot bedömt driftnetto:	5,6%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	14,87

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev mm har inhämtats och redovisas i förekommande fall i bilagor. Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Fastigheten besiktigades 2025-10-01 av Erik Laurén. Vid besiktningen deltog Andreas Cermak. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 HÅLLBARHET

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd: 2022-01-10, giltigt tom 2032-01-10, Energiklass E Källa: Boverket.

4.2 Miljöcertifiering

I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa: Metria

5 BESKRIVNING FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Detaljplan: Stavsnäs 1:822 del av m.fl. 2011-12-15

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 1 173 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1910, 1996
Grundläggnings- förfarande	Betongplatta, Torpargrund
Grundmur	Gjuten betong
Bärande stomme	Trä
Källarbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä
Taklag	Trä
Fasader	Träpanel
Fönster	2-Glas kopplat & 2+1 Glas ISO
Dörrar	Trä

Yttertak	Betongtegel, plåt
Portar	Garageport 1 st.
Invändiga golvbeläggningar	Parkett, Klinker
Invändiga takbeklädnader	Målat, Målad skiva, Träpanel
Invändiga väggbeklädnader	Målat , Tapet
Köksstandard	Normal standard
Uppvärmning	Via LVP, Vattenburen golvvärme, direktverkande el. öppenspis i lokal och eldstad i lgh
Hygienutrymmen	Normal till god standard. Golv: Klinker, Plastmatta Vagg: Kakel, Våtrumstapet
Tvättstuga	Finns i lägenheterna samt bageri
Ventilation	Mekanisk till och frånluft installerad 2018, självdrag
Anslutning	Allmänna nät. samt fiber
Övrigt	Oljeavskiljare Balkong

5.4 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. Ytor har ej kontrollmätts och ev. avvikelser tas inget ansvar för. Vid ev. försäljning rekommenderas en mätning som uppfyller svensk standard. Nedan redovisade ytor bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

3 st. bostadslägenheterna har en medellägenhetsyta av 103,33 kvm.

Lgh fördelade enligt nedan:

Lgh (BOA)	160 kvm
Lgh (BOA)	105 kvm
Lägenhet (BOA)	45 kvm
Garage (LOA)	80 kvm
Lokal (Vita huset) (LOA)	30 kvm
Lokal (Bageri) (LOA)	200 kvm
Summa uthyrningsbar BOA/LOA	620 kvm

P-Platser finns

5.5 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen bedöms vara i normalt till gott skick såväl ut- som invändigt. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll bedöms inte som nödvändigt de närmaste åren.

5.6 Servitut, inskrivningar

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 6 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 4 500 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

6.1 Begreppet marknadsvärde

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 kunigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

6.3 Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Värderingsuppdraget har utförts i enlighet med God värderarsed fastställd av Samhällsbyggarna och SFF. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).

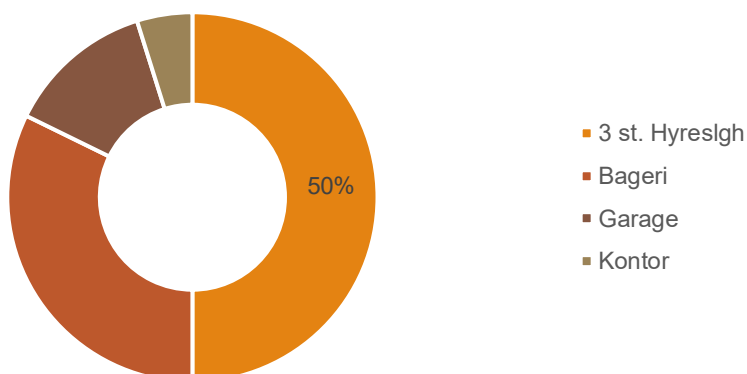
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på gällande och antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat /vakant t.o.m [mmm-åå]	Uppsägningsstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	3 st. Hyreslgh	310	1830	feb-26	9 & 3 mån	0 år	100	nej
Emblasoft System AB	Kontor	30	2400	feb-26	6 mån	1 år	100	ja
Syrromnas Gröna AB	Bageri	200	1632	sep-26	9 mån	1 år	100	ja
Hyresgäst	Garage	80	1043	feb-26	3 mån	0 år	100	ja

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, kontrakterade och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Inre och yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2025		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
3 st. Hyreslgh	310	567	1830	567	1830
Bageri	200	326	1632	326	1632
Garage	80	83	1043	83	1043
Kontor	30	72	2400	72	2400
Summa/snitt	620	1 049	1 692	1 049	1 692

7.3 Vakanser och hyresförluster

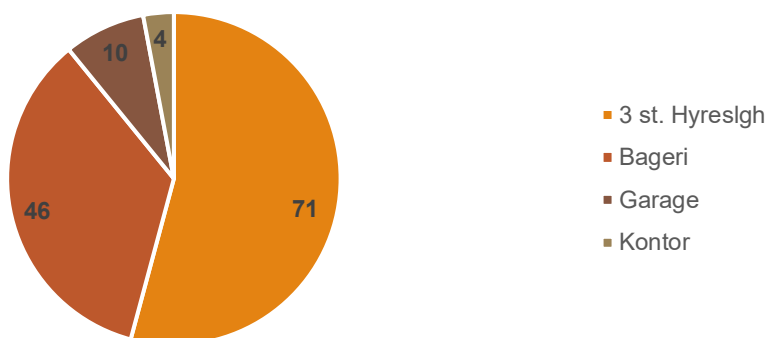
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 2,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 132 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m ²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m ²]	Varav	
						löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
3 st. Hyreslgh	310	20	65	71	230	65	165
Bageri	200	13	65	46	230	65	165
Garage	80	5	65	10	130	65	65
Kontor	30	2	65	4	130	65	65
Summa/snitt	620	40	65	132	212		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	220	322
Värdeår	1940	1996

	Småhus [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	2084	1398	0	3482
Mark	2110	288	0	2398
Taxeringsvärde	4194	1686	0	5880

Småhusenhet, bebyggd

Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad

-

7.6 Fastighetsskatt

Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell.

Areatyp	2025	2026	2027	2028	2029
<u>Småhus</u>					
Fastighetsskattesats [%]	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	4194	4236	4278	4321	4364
Fastighetsskatt [tkr]	30	30	30	31	31
<u>Lokaler</u>					
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	1686	1703	1720	1737	1754
Fastighetsskatt [tkr]	17	17	17	17	17
Summa fastighetsskatt [tkr]	47	47	48	48	48

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Den senaste tiden har dock råvarupriserna fallit tillbaka något. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under första kvartalet 2025.

Under 2025 förväntas den globala ekonomiska aktiviteten dämpas av bland annat USA:s handelspolitik. Höjda tullar kan bidra till ett ökat globalt prstryck på varor.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling under 2024 och har under första kvartalet 2025 med osäkert omvärldsläge haft en nedgång på ca 9,5 % hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållens konsumtion steg det fjärde kvartalet 2024 med 0,7 procent. Hushållens reala disponibla inkomster förväntas stärkas successivt under 2025. De högre inkomsterna skapar utrymme för hushållen att antingen spara eller konsumera mer.

Svensk ekonomi

Den svenska kronan har stärkts betydande under inledningen av året samtidigt som den svenska exportmarknaden växer långsamt. Svensk BNP ökade 0,8% under det sista kvartalet 2024 jämfört med samma period året före, men de initiala siffrorna för 2025 pekar på att BNP försvagas något under första halvan av året. Konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen består och att arbetslösheten är tydligt förhöjd under 2025 jämfört med föregående år. Prognosen är att arbetslösheten kommer att uppgå till 8,9 % under de närmaste åren. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under början av 2025 och ingen avmattning ses, enligt Konjunkturinstitutet.

Riksbanken prognostiserar en stabil inflation nära inflationsmålet, vilket gör att räntan förväntas ligga omkring 2,25% under 2025 och 2026. Det aktuella marknadsläget medför att osäkerheten i prognoserna bedöms som ovanligt stor.

Fastighetsmarknaden

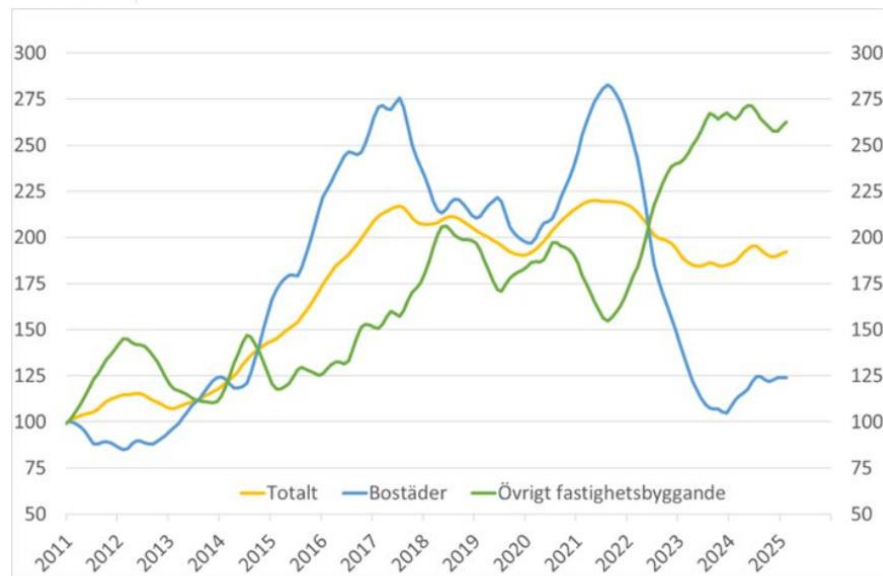
Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna och osäkerhet kring den gröna omställningen och kostnaderna för finansiering har börjar återhämta sig och kronan har stärkts. Dessa faktorer

har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Tendenser finns att vakansgraden börjar öka för nyproducerade hyresrätter.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att spela en alltmer central roll inom fastighetssektorn. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt (exklusive anläggningar och infrastruktur) har byggstarterna varit mer eller mindre oförändrade det senaste halvåret. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten +2,8 procent i februari.

Byggstartsindikatorer, Totalt, bostäder och övrigt fastighetsbyggande (jan 2011=100)

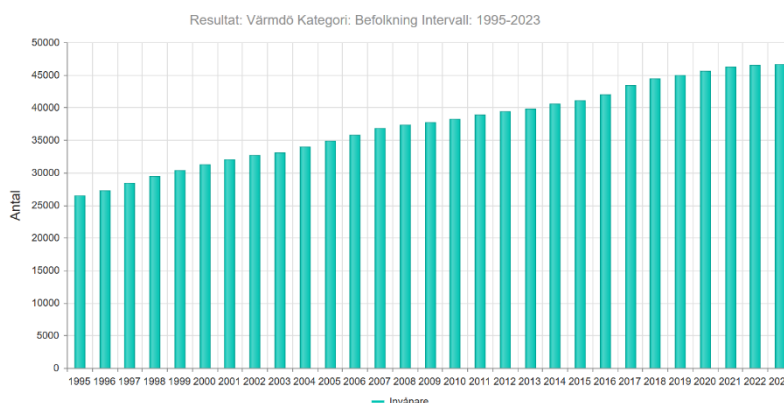


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning:

Värmdö kommun ligger i Stockholms län, strax öster om Stockholm, och gränsar till Nacka, Haninge och Österåker, samt har lång kustlinje mot Stockholms skärgård. Kommunen är känd för sin vackra natur med skärgårdsöar, kustlinje, skogar och sjöar, där centralorten Djurhamn och andra tätorter som Värmdö, Gustavsberg och Skärgårdsstad dominerar. Kommunen har en befolkning på cirka 46 300 personer (2023, MSCI), och den växer stadigt med många som söker en lugnare och mer naturnära livsstil samtidigt som de behåller goda kommunikationer till Stockholm. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät:

Värmdö har goda vägförbindelser till Stockholm via Värmdövägen (länsväg 222), som går genom hela kommunen och kopplar samman tätorterna. För att ta sig till Stockholm City med bil tar det ungefär 30–40 minuter beroende på trafik.

Kommunen har också god kollektivtrafik, med täta bussförbindelser till Stockholm och andra närliggande områden, som till exempel Slussen och Nacka.

Även båtförbindelser till och från Stockholm gör det enkelt att nå staden via skärgården. Under sommaren går det också båtar och skärgårdsbussar till flera av de mindre öarna i Värmdö kommun.

Värmdö har flera småbåtshamnar, där Gustavsbergs hamn är en av de mest kända. Skärgårdslivet är en stor del av kommunens identitet och lockar både boende och turister, särskilt under sommarhalvåret.

Både Bromma flygplats och Arlanda ligger inom god räckhåll i kommunen.

Näringsliv:

Värmdö har en blandad och växande ekonomi med fokus på handel, turism, service och småföretagande. Kommunen är starkt beroende av besöksnäringen, då Värmdö är en populär destination för de som vill njuta av skärgården och fritidsliv. Det finns 3200 företag registrerade i kommunen.

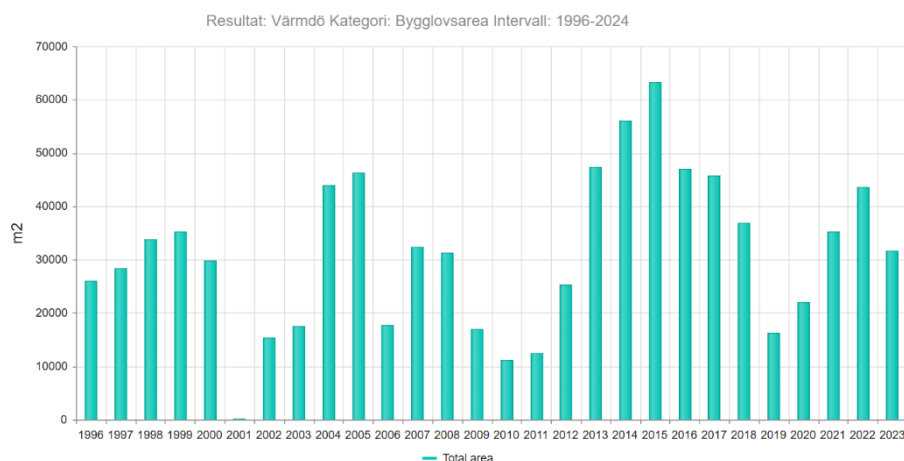
Gustavsberg är ett centrum för både industri och handel, med flera butiker, restauranger och caféer samt den kända Gustavsbergs porslinsfabrik som är en del av Värmdös kulturarv.

Stora arbetsgivare inkluderar Värmdö kommun, Keolis Sverige AB, samt flera skärgårdsrelaterade företag och aktörer inom byggbranschen. Kommunen har också en betydande turistnäring, och företag inom fritidsaktiviteter, båtuthyrning och hotellverksamhet bidrar till den lokala ekonomin.

Kommunen erbjuder ett rikt friluftsliv, med många möjligheter till vandring, segling, fiske och båtliv. Här finns även flera golfbanor och sportanläggningar. Värmdö är en idealisk plats för den som söker en balans mellan stadens närhet och naturens lugn.

Byggande i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan 17 000 m² (2019) och över 60 000 m² (år 2015) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för flerbostadshus med lokaler i Värmdös kommun, bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran för hyresrätter belägna likt värderingsobjektet samt värdeår innan 1999 bedöms ligga i intervallet 1 150 till 1 300 kr per kvm, medel på 1 210 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt. Hyran för lokaler bedöms ligga i intervallet 900 till 1 600 kr per kvm, medel på 1 200 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för flerbostadshus bedöms ligga i intervallet 3,6 till 5,1 % och medel på 4,35 % med en långsiktig vakansnivå på 0–0,25 %. Direktavkastningen för lokaler bedöms ligga i intervallet 7,0 till 8,5 % och medel på 7,75 % med en långsiktig vakansnivå mellan 4–7 %.

9 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

9.1 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Värmdös, Nacka och Vaxholms Kommun under perioden 2021-02-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 320 och 321 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 8 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 49 423 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 3,68.

Antal	Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Köpare	Köpeskilling Överlåtelse- (kSEK) seform	Area (m²)	Area bo	Area loa	Köpeskilling/ area (SEK/m²)	Areal Typ- (m²) kod	K/T- Värde år
1	2025-07-03	SICKLAÖN 134:36	Nacka	KPA PENSIONSÖRSÄKRING AB (PUE)	822 000 Bolagstransaktion	9 780	8 940	840	84 049	3 508 321	4,66
4	2025-05-30	ORMINGE 46:6 (+)	Nacka (+)	ONTARIO TEACHERS PENSION PLAN	1 179 000 Bolagstransaktion	20 509	20 509		57 486	7 341 321	3,27 2023
1	2023-10-02	ÄLTA 101:4	Nacka	BABOR BUILDINGS AB	23 000 Lagfart	876	876		26 255	5 902 320	1,26 1993
2	2022-05-27	BRUNN 1:852 (+)	Värmdö (+)	KLOVERN AB (NYA BOLAGET)	1 200 000 Bolagstransaktion	19 537	19 435	102	61 421	24 407 320	3,02 1972
1	2022-04-27	DOMAREN 8	Vaxholm	F.A.D. WAXHOLMSFASTIGHETER AB	24 525 Lagfart	651	428	223	37 672	486 321	2,25 1945
1	2022-01-14	BAGGENSUDDEN 12:9	Nacka	EKLUND, SARA KRISTINA	17 500 Lagfart	541	206	335	32 347	1 532 321	4,70 1968
1	2021-12-10	VELAMSUND 1:61	Nacka	BODINGER REAL ESTATE AB	28 000 Lagfart	438	398	40	63 926	7 784 321	6,93 1929
1	2021-02-01	RÖSUNDA 8:8	Nacka	SUNDMARK, LARS (+)	18 500 Lagfart	574	332	242	32 229	2 470 321	3,34 1960
Medel:									49 423	2 470	3,68

I vår ortsprisanalys ser vi också på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal för typkod 325 och 322. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i Värmdös, Nacka och Vaxholms Kommun under perioden 2021-09-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 325 och 322 samt en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 6 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 33 183 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 4,65.

Datum	Fastighetsbeteckning	Distrikt	Köpeskilling Överlåtelse- (kSEK) form	Area (m²)	Area loa	Köpeskilling/ area (SEK/m²)	Areal Typ- (m²) kod	K/T- Värde år
2025-05-23	HEMMESTA 11:439	Värmdö	16 719 Lagfart	1 610	1 610	10 384	2 153 325	1,25 1989
2025-02-04	HEMMESTA 11:231	Värmdö	5 550 Lagfart	480	480	11 562	587 325	2,73 1979
2022-06-30	MÖRTNÄS 1:542	Gustavsberg	4 150 Lagfart	100	100	41 500	3 551 325	8,57 1929
2022-03-15	ÖSBY 1:91	Gustavsberg	22 000 Lagfart	431	431	51 044	2 469 325	8,17 1960
2022-02-01	FJÄLLSVIK 16:32	Djurö	3 450 Lagfart	45	45	76 666	3 892 322	5,28 1973
2021-09-15	GUSTAVSBERG 1:468	Gustavsberg	108 845 Lagfart	13 700		7 944	8 987 325	1,88 1940
Medel:						33 183		4,65

9.2 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

Areatyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
3 st. Hyreslgh	310	39 000	12 090
Bageri	200	17 500	3 500
Summa/snitt	620	25 145	15 590
Areametoden			15 590

9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh	Fgh-skatt	Bedömt driftnetto		Nettokap. [%]	Delvärde
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[kr/m ²]		
3 st. Hyreslgh	567	1830	71	25	471	1518	3,9	12 225
Bageri	326	1632	46	15	266	1329	7,8	3 430
Summa/snitt	1 049	1 692	132	47	871	1404	5,6	15 655
Nettokapitaliseringsmetoden								15 655

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och standard bedöms flera av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 5,6 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 25 197 kr/kvm BOA/LOA och 2,66 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (11.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	15 590
Nettokapitaliseringsmetod	15 655
Sammanvägt värde ortsprismetoden	15 622

10 AVKASTNINGSMETOD

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

10.1 Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt nedan. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,8	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	1049	1079	1100	1122	1145
Vakans- och hyresförlust	21	22	22	22	23
Drift och underhåll	135	134	137	140	142
Fastighetsskatt	47	47	48	48	48
Tomträtsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	846	876	894	912	931

10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 8,1 %, år 5 till 7,6 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 5,6 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	8,1	7,6	7,6	7,6	7,6
Nettokapitalisering för restvärberäkn [%]					5,6
Driftnetto [tkr]	846	876	894	912	931

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	3 574
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	11 811
Avkastningsbaserat marknadsvärde	15 384

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektens köpeskilling med objektens bruttointäkter. Bruttokapitaliseringsfaktorn är ett sätt att göra priser jämförbara. Denna metod används med fördel vid tillägg och avdrag för exempelvis vakanser och övriga hyresintäkter samt vid svårigheter att bedöma drifts- och underhållskostnader.

11.2 Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	15 590
Nettokapitaliseringsmetod	15 655
Sammanvägt värde ortsprismetoden	15 622
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans:	0
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	0
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	15 622
Bedömt värde avkastningsmetoden	15 384

Mindre byggnader genererar oftare en högre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 5 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 15 600 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 14 820 000 Kr och 16 380 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per oktober 2025
15 600 000 KRONOR
Femtonmiljonersekhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall
14 820 tkr - 16 380 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	25 161
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	2,65
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	5,4%
Mot bedömt driftnetto:	5,6%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	14,87

Stockholm 2025-10-02

VärderingsInstitutet A. Sundqvist AB



Erik Laurén

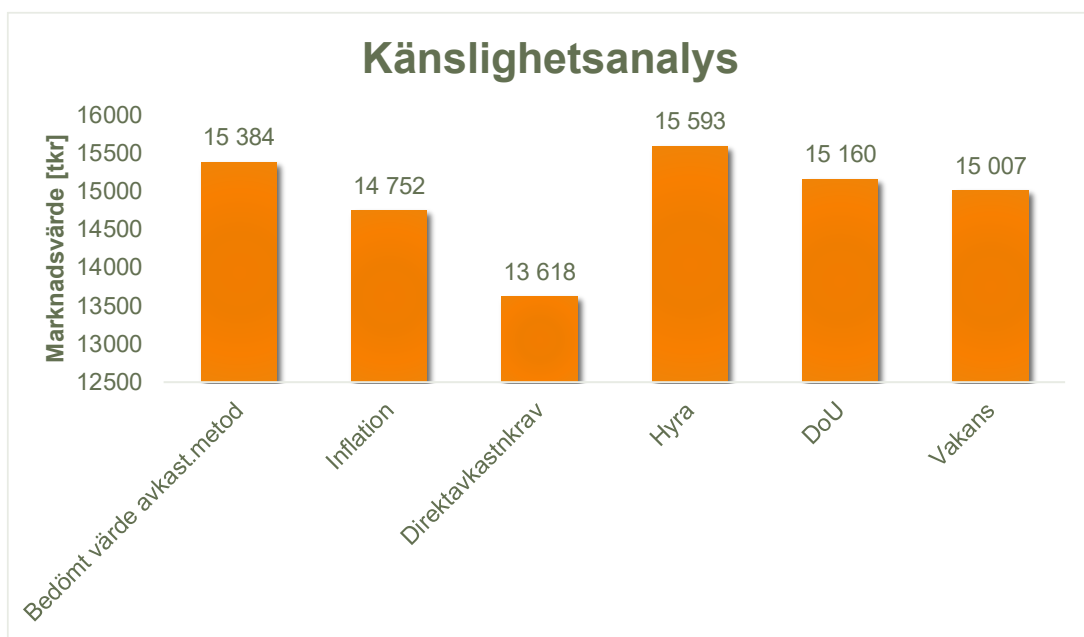
Ekonom/Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -1 756 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -1,4%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -368 Tkr vilket motsvarar -2,4%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	14 752	-622	-4,0%
Direktavkastningskrav [%]	1	13 618	-1756	-11,4%
Hyra [kr/m2]	20	15 593	218	1,4%
DoU [kr/m2]	20	15 160	-215	-1,4%
Vakans [%]	2	15 007	-368	-2,4%



BILAGA II KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA III

FOTOGRAFIER



Foto utvändigt





Foto invändigt

Beteckningar

Beteckning Värmdö Stavsås 1:508	UUID 909a6a44-22cb-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 010258807	Län- och kommunkod 0120
Distrikt Djurö Socken: djurö	Distriktskod 215005	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-28	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-05-06
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-29			

Adress

Adress
Allévägen 34, 36
139 70 Stavsås

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 559114-2608 Amet Ratio AB C/O Peter Cermak Karlbergsvägen 20 113 27 Stockholm Inskrivet ägarnamn: Amet Ratio AB	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2022-04-28	Akt D-2022-00177552:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2022-04-22 Köpeskilling: 10 250 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 4 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	180 000 SEK	1989-12-18	89/60503A
Anmärkningar Utbyte 91/59498, Sammanföring 91/59497			
2	43 250 SEK	1989-12-18	89/60503B
Anmärkningar Utbyte 91/59498, Sammanföring 91/59497			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	50 000 SEK	1991-06-10	91/29120
4	176 750 SEK	1994-03-28	94/11922
5	59 000 SEK	2006-06-19	06/32245
6	3 991 000 SEK	2022-04-28	D-2022-00177552:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Norrtälje
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan Stavsnäs 1:822 del av m.fl.	2011-12-15 Genomf. start: 2011-12-16 Genomf. slut: 2026-12-15 Laga kraft: 2011-12-15	0120-P12/2

Naturvårdsbestämmelser		
Bestämmelse	Datum	Akt
Vattenskyddsområde Stavsnäs 2	1981-09-07 Laga kraft: 1981-09-07	01-A:B-2045
Anmärkningar Beslutande myndighet: länsstyrelsen i stockholms län		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 103956-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 4 194 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 084 000 SEK	därav markvärde 2 110 000 SEK
Taxerade ägare 559114-2608 Amet Ratio AB C/O Peter Cermak Karlbergsvägen 20 11327 Stockholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Aktiebolag

Värderingsenhet småhus tomtmark 6392043 (2024)

Taxeringsvärde 2 110 000 SEK	Riktvärdeområde 120352	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 673 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 6393043 (2024)

Taxeringsvärde 2 084 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 136 kvm
Biutrymmesyta 67 kvm	Värdeyta 149 kvm	Nybyggnadsår 1910	Tillbyggnadsår 1989
Värdeår 1940	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (322)	Taxeringsenhetsnummer 144352-1	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 1 686 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 398 000 SEK	därav markvärde 288 000 SEK
Taxerade ägare 559114-2608 Amet Ratio AB C/O Peter Cermak Karlbergsvägen 20 11327 Stockholm		Andel 1 / 1	Juridisk form Aktiebolag

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 175853043 (2025)

Taxeringsvärde 288 000 SEK	Riktvärdeområde 120274	Byggrätt ovan mark 240 kvm	Riktvärde byggrätt 1 200 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 175852043 (2025)

Taxeringsvärde 1 398 000 SEK	Riktvärdeområde 120274	Lokalyta 270 kvm	Hyra 329 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1996	Tillbyggnadsår	Värdeår 1996
Tillhör byggnad 1			

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1952-06-25	01-DJÖ-1471

Ursprung
Värmdö Stavsås 1:29,76,107,180,386

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6578378.1	710053.7
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 173 m ²	1 173 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Djurö Stavsås 1:508	1981-07-01	01-VÅM-3311

Källa: Lantmäteriet