

# Värdeutlåtande

## Danderyd Embla 10 – som en småhustomt



## Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning _____	3
2.	Underlag _____	4
3.	Objektsbeskrivning _____	4
4.	Ortsprisanalys _____	7
5.	Slutresultat _____	10

# 1. Uppdragsbeskrivning

## Värderingsobjekt

Fastigheten Danderyd Embla 10.

## Uppdragsgivare

Djursholms AB genom Dag Björklund.

## Syfte

Syftet med värderingen är att bedöma marknadsvärdet i enlighet med gällande detaljplan, d.v.s. som en projektfastighet för småhusmarknaden.

## Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är december 2023.

## Allmänna villkor

Svefa tar inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att uppdragsgivaren lämnat oriktiga eller ofullständiga sakuppgifter. Utlåtandet fritar inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt 4 kap 19 § jordabalken.

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.

Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar.

## Särskilda förutsättningar

Denna värdering förutsätter att byggnaden är tomställd på hyresgäster och att byggnaden har nått sin ekonomiska livslängd, d.v.s. är fastighetsekonomiskt saneringsmogen.

## 2. Underlag

En utvärdig besiktning av värderingsobjektet utfördes 2023-11-29 av Staffan Bäckman från Svefa. Som underlag för värderingen har även använts:

- Fastighets-, taxeringsregistret
- Detaljplan
- Ortsprismaterial
- Lantmäteriets ersättningshandbok

## 3. Objektsbeskrivning

### Fastigheten Embla 10

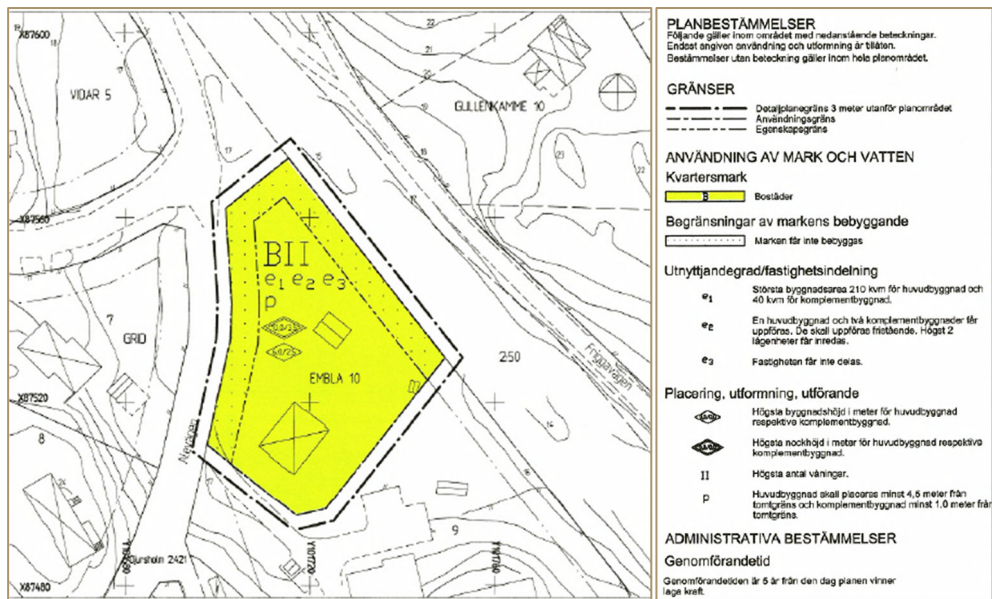
Fastigheten omfattar 2 337 kvm enligt uppgift från fastighetsregistret. På fastigheten står en 2-plans huvudbyggnad om ca 172 kvm BOA + hel källare. Byggnaden innehåller 4 lägenheter. På fastigheten finns även ett fristående förråd. Fastigheten är taxerad som en hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (typkod 320) med ett totalt taxeringsvärde om 3 679 000 kr varav 1 813 000 kr i markvärde (taxeringsår 2022). Fastigheten innehar inte, inte heller belastas av, några servitut eller andra rättigheter.

Lagfaren ägare är Djursholms AB.



*Fastigheten Embla 10*

Fastigheten omfattas av detaljplan EMBLA 10, laga kraft 2008-01-31, akt 0162 D225. Enligt detaljplanen får tomten bebyggas med en huvudbyggnad om max. 210 kvm byggnadsyta i två våningar. Därtill får två komplementbyggnader uppföras. Högst 2 lägenheter får inredas. Tomten får inte delas.



Gällande detaljplan

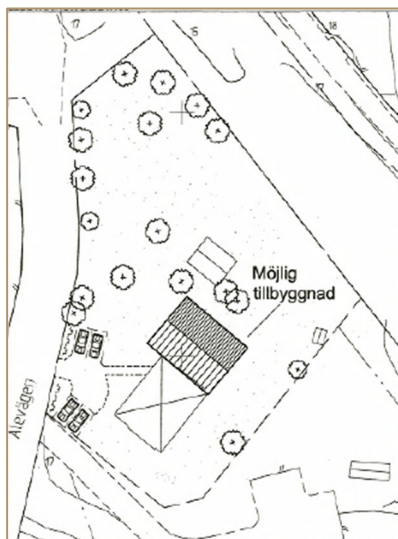


Illustration till gällande detaljplan

## Nytt taxeringsvärde

I det för värderingen givna scenariot att fastigheten är tomtställd på hyresgäster och att byggnaden är fastighetsekonomiskt saneringsmogen bedöms att högsta möjliga avkastningen för fastigheten är att byggnaden rivs och ett nytt småhus uppföres i enlighet med gällande detaljplan.

Till grund och stöd för värderingen har ett nytt taxeringsvärde beräknats såsom fastigheten skulle vara taxerad som en obebyggd småhustomt (typkod 210). Värdena avser taxeringsår 2021.

Beräknat taxeringsvärde	10 000 000 kr
taxeringsår 2021, 2022 och 2023	
Markvärde	10 000 000 kr
Byggnadsvärde	
Uppgifter som du beräknat på	
Värdeområde	
Värdeområdesnummer	162012
Gemensamma uppgifter om tomtmark och bostadsbyggnad	
Tomten är bebyggd med	Friliggande bostadsbyggnad
Fastighetsrättsliga förhållanden	Tomten är en egen fastighet
Tomten ingår i ett grupphusområde	Nej
Uppgifter om tomtmark ?	
Tomtstorlek	2 337 m <sup>2</sup>
Avstånd till hav, insjö eller vattendrag	151 meter eller längre
Dricksvatten	Kommunalt året om
Wc-avlopp	Kommunalt
VA-klass	1



## 4. Ortsprisanalys

### Orten

Värderingsobjektet är beläget i Djursholm i Danderyds kommun. Djursholm präglas av villabebyggelse på stora tomter. De äldre husen har dock genom åren kompletterats med såväl modernare villor och centrumbebyggelse som mindre områden med flerfamiljshus. Djursholm, med ca 9 300 invånare, betraktas som ett exklusivt bostadsområde med några av landets dyraste adresser. Kollektiva kommunikationer i form av busslinjer samt Roslagsbanan (lokaltåg till Östra station).



Översiktskarta – röd pil markerande Embla 10

## Ortsprisanalys - obebyggda fastigheter

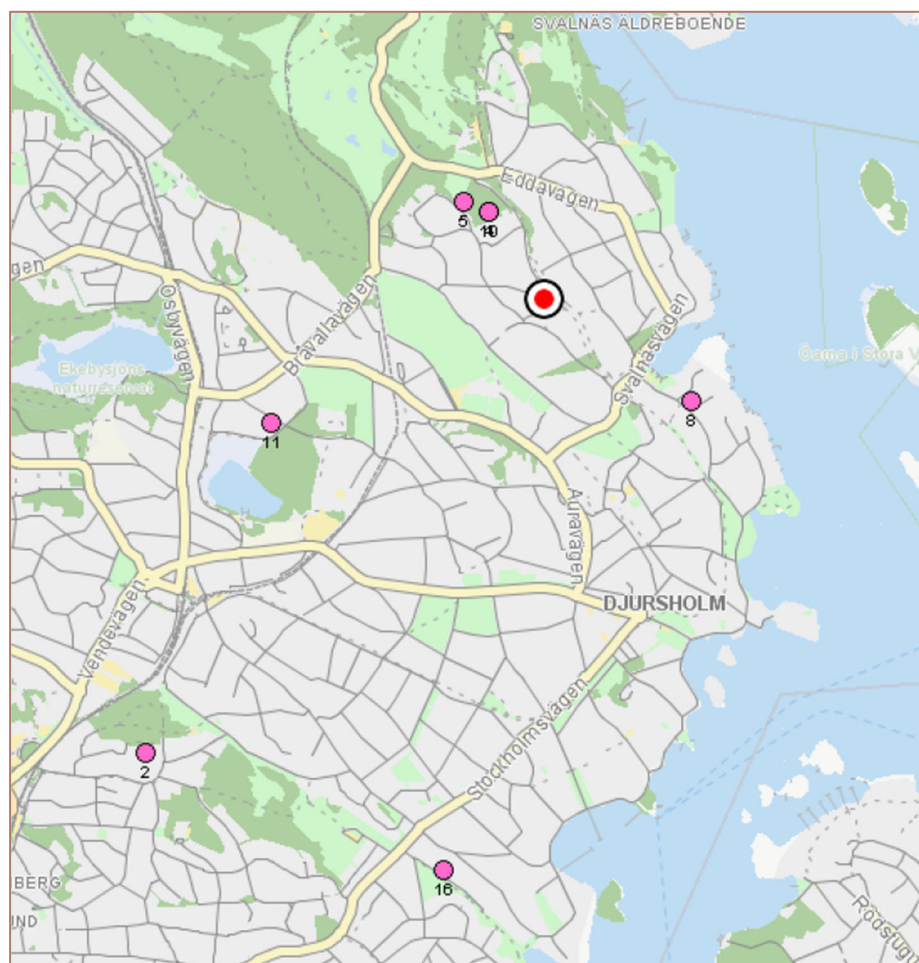
En ortsprisundersökning avseende obebyggda småhustomter inom Danderyd/Djursholm har genomförts.

Övriga gallringskriterier har varit:

- Tidpunkt: 2020-01-01 --
- Tomtstorlek mellan 800 – 3 000
- Ej släktköp eller dylikt
- Ej strand eller strandnära
- Va-anslutningsavgift ej erlagd

Resultat, se nedan.

Nr på karta	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal
2	NOTARIEN 20	Mossvägen 9	2022-06-17	13 000	12 276	2,11	1 059
4	DJURSHOLM 2:459	Utgårdavägen 2A	2021-12-20	15 500	5 914	1,94	2 621
5	DJURSHOLM 2:454	Utgårdavägen 2G	2021-09-01	12 225	7 975	1,91	1 533
8	YSÅTER 41	Björkebergavägen 1	2021-05-21	15 000	9 375	1,79	1 600
10	DJURSHOLM 2:459	Utgårdavägen 2A	2021-04-28	13 500	5 151	2,11	2 621
11	GERD 15	Hildingavägen 59	2021-03-15	15 000	10 000	2,36	1 500
16	SKULD 35	Gränsvägen 18	2020-04-24	10 500	8 642	1,43	1 215
			<b>Medel:</b>	<b>13 532</b>	<b>8 476</b>	<b>1,95</b>	<b>1 736</b>





Totalt återfanns 7 köp som ansågs kunna ligga till grund för en analys. Priserna har varierat mellan 10 – 15,5 Mkr. Tomtstorlekarna varierar mellan ca 1 000 – 2 600 kvm. Den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (K/T-talet) är ca 1,95 och det genomsnittliga kvm-priset är ca 8 500 kr/kvm. Storleken på tomten är av mindre betydelse då det är framför allt byggrätten som köparen betalar för vilket även kan utläsas i ortsprismaterialet då kvm priset för t.ex. mindre tomter är högre än de större tomterna.

Fastighetsmarknaden för småhustomter i bl.a. Djursholm bedöms inneha en egen marknad och bedöms inte helt följa den ordinära småhusmarknaden som har sjunkit betydligt – speciellt då byggrätter/tomter - det senaste ca 1,5 åren p.g.a. oro i omvärlden, stigande räntor och lågkonjunktur. En viss nedgång även för exklusiva objekt såsom värderingsobjektet bör dock ha skett. T.ex. konstateras att inget jämförelseobjekt har identifierats under 2023.

Värderingsobjektet generellt får anses vara mycket attraktivt. Värderingsobjektet har en tomtstorlek om 2 337 kvm vilket överstiger genomsnittet av ortsprismaterialet vilket är positivt. Den totala byggrätten bedöms något överstiga vad som kan anses vara normalt i Djursholm vilket även detta är positivt.

En nackdel är att det tillkommer en rivningskostnad för köparen. En rivningskostnad för en uppskattad volym om ca 260 kvm (2-plan+hel källare) bedöms till ca 5 000 kr/kvm eller totalt ca 1 300 000 kr. Den mest sannolika köparen av värderingsobjektet bedöms dock inte dra av hela denna kostnad inför ett köp då det bedöms framförallt vara möjligheten att förvärva ett intressesant småhusprojekt som är styrande, då är inte en sådan exploateringskostnad av avgörande betydelse då köpet sannolikt kommer genomföras med stor andel eget kapital. Ca 50 procent av en bedömd rivningskostnad dras av från ett bedömt marknadsvärde i obebyggt skick i den slutliga bedömningen.

## 5. Slutresultat

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten december 2023 till:

15 350 000 kr

Femton miljoner trehundrafemtio tusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

<b>Nyckeltal:</b>	
K/T:	1,5
Kr/kvm TA:	6 568 kr

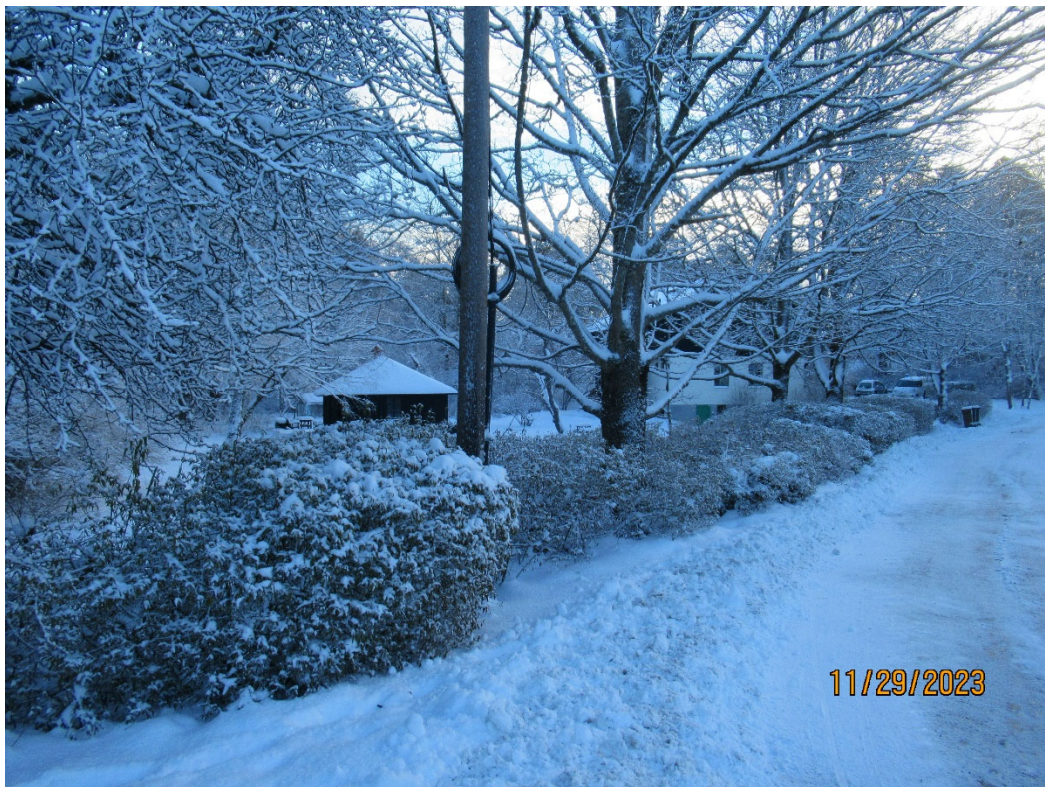
Stockholm 2023-12-20

Staffan Bäckman  
Civilingenjör Lantmäteri  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

Bilaga 1	Bilder
Bilaga	Fastighetsregisterutdrag, Embla 10
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

## Bilder





FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
DANDERYD EMBLA 10 Nyckel: 010221622 UUID: 909a6a43-918a-90ec-e040-ed8f66444c3f	2003-11-17	2020-02-06 15:35	2023-11-24

ADRESS			
<b>Adress</b> Alevägen 1A, 1B, 1C, 1D 182 67 Djursholm Distrikt: Danderyd Nr: 215030			

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6589605.4	675094.3	
Andel i oregistrerad samfällighet.			

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 337 kvm	2 337 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556002-2831 Djursholms Aktiebolag C/O DJURSHOLMS SLOTT BOX 66 182 05 DJURSHOLM Köp: 2019-03-05 Andel: 1/1 Köpeskilling: 6 000 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2019-12-11 Nytt beslut: 2020-01-30	D-2019-00540496:1 D-2020-00038518:1

INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER			
Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet eller inteckning.			

ANTECKNINGAR			
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt	
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT (769613-4217 BRF EMBLA 10 I DJURSHOLM)	2005-11-28	05/52255	
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (Bostadsrättsföreningen Embla 10 Djursholm 769613-4217)	2015-03-06	D-2015-00091098:1	

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR			
Planer	Datum	Akt	
fastighetsplan: EMBLA 9 OCH 10 gällande	2000-12-12	0162-P00/1212/1 0162 FP 1/2001	
detaljplan: EMBLA 10 gällande	2008-01-31 Laga kraft: 2008-01-31 Genomf. start: 2008-02-01 Genomf. slut: 2013-01-31 Registrerad: 2008-05-21	0162-P08/0131 0162 D225	

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN BOSTÄDER (320) 130359-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2022
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
3 679 000 SEK	1 866 000 SEK	1 813 000 SEK	2337 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556002-2831 Djursholms Aktiebolag c/o DJURSHOLMS SLOTT BOX 66 182 05 DJURSHOLM	1/1	Lagfaren ägare / Tomrättsinnehavare	Övriga aktiebolag
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 59445045			
Id hyresmark: 59446045			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
1 866 000 SEK	162078		
Värdeår	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	
1930	1907		
Bostadsyta	Under byggnad	Hyra	
172 kvm	Nej	189 000 SEK/år	
Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 59446045			
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
1 813 000 SEK	162078		
Yta byggrätt	Riktvärde byggrätt		

TAXERINGINFORMATON			
185 kvm		9800 SEK/kvm	
ÅTGÄRDER			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
tomtmätning	1954-01-18	0162-M1/1954	
sammanläggning	1954-05-13	0162-R7/1954	
fastighetsreglering	2003-11-17	0162-03/26	
TIDIGARE ÄGARE			
Tidigare lagfarna ägare	Inskrivningsdag	Akt	
212000-0126	1983-08-29	83/41173	
DANDERYDS KOMMUN			
EKONOMIAVDELNINGEN			
DJURSHOLMS SLOTT			
182 63 DJURSHOLM			
Gåva: 1983-08-08 Andel: 1/1			
Överlåten andel: 1/1			
TIDIGARE BETECKNING			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
A-DJURSHOLM EMBLA 10	1981-07-01	01-DAR-1459	
URSPRUNG			
DANDERYD DJURSHOLM 2:38, 2:48			

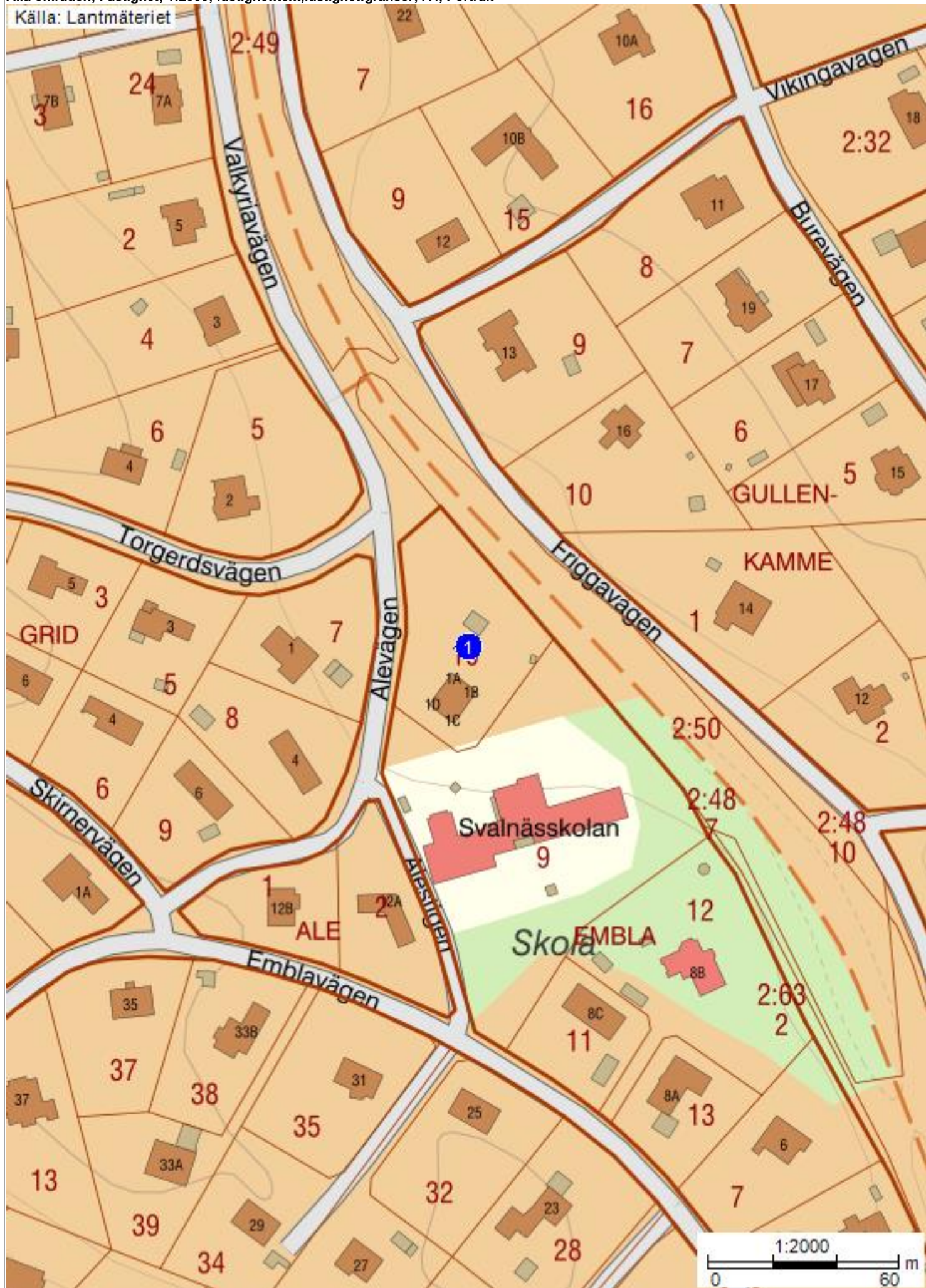


Källa: Lantmäteriet





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 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 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 arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

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

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

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

## 5 Ansvar

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

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

## 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm  
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

