

# VÄRDERING

2017-03-14

Annika Nyqvist

## Värdering av del av fastigheten Sicklaön 87:1 samt del av Sicklaön 40:1 I

<u>Bakgrund:</u>	I denna värdering bedöms värdet av den mark inom del av Sicklaön 87:1 som ska bli allmän platsmark, gatumark, i ny detaljplan. Kommunen ska lösa in marken. Området är markerat med rött på bifogad skiss, se <b>bilaga 1</b> . Därutöver värderas ett markområde som ska utgöra kvartersmark inom fastigheten Sicklaön 87:1 i den nya detaljplanen. Området är en del av den av kommunen ägda fastigheten Sicklaön 40:11, markerat med grönt på skissen, och ska säljas till ägaren av Sicklaön 87:1.
<u>Ägare:</u>	LjungbergGruppen Svindersvik AB.
<u>Läge:</u>	Alphyddevägen 4, se <b>bilaga 2</b> .
<u>Gällande detaljplan:</u>	För fastigheten gäller detaljplan S 14 fastställd den 27 februari 1959 samt DP 137 fastställd den 18 januari 1996. Enligt planerna får fastigheten användas endast för allmänt ändamål. Ett ca 5,5-12 m brett område runt hela fastigheten är prickmarkerat och får inte bebyggas. Enligt den nyare planen är ett mindre område, ca 40 m <sup>2</sup> , utlagt för teknisk anläggning, utrymning. Högsta byggnadshöjd är 8 meter. Däremot finns ingen begränsning i byggnadsarea. Schaktning får ej utföras under nivån 13 m över stadens nollplan, dvs ca 0 – 13 m djupt.
<u>Ny detaljplan:</u>	Planarbete pågår för nya skolbyggnader samt bostäder och förskola.
<u>Areal:</u>	11 006 m <sup>2</sup> TA.
<u>Taxeringsvärde:</u>	Fastigheten är taxerad som specialenhet, skolbyggnad (typkod 825) och saknar taxeringsvärde.
<u>Befintlig bebyggelse:</u>	En huvudbyggnad i tre våningar samt tre byggnader i 1-2 våningar med en total area om 2 982 m <sup>2</sup> BTA. Dessutom finns en paviljong/ barack för förskoleverksamhet med en bruttoarea om ca 265 m <sup>2</sup> BTA. Den totala bruttoarean uppgår därmed till ca 3 247 m <sup>2</sup> BTA.
<u>Värdetidpunkt:</u>	Mars 2018.

## Värdering

### Förutsättningar:

Värdetidpunkten är mars 2018. Ett markområde av Sicklaön 87:1 ska bli allmän platsmark, gata. Markområdet omfattar 567 m<sup>2</sup>.

För mark som löses in av kommunen för allmän plats ska ersättningen bestämmas enligt expropriationslagen. Detta innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde med ett påslag på 25 % eller, som i detta fall, för fastighetens värdeminskning plus 25 % då en del av fastigheten löses in. Ersättning ska även utgå för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av att marken löses in. Marknadsvärdeminskningen ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats. Ersättningen kan dock aldrig understiga markens värde enligt den vid värdetidpunkten pågående tillåtna markanvändningen.

Eftersom detaljplanens genomförandetid har gått ut finns ingen garanterad byggrätt. Byggrätten påverkas därför inte av markavståndet, och ingen ersättning utgår för den ekonomiska skada åtgärden medför. Dock skall ersättning utgå om skadan avser en åtgärd som omfattas av ett pågående bygglovsärende.

En markbit av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:11 omfattande 352 m<sup>2</sup> ska läggas till fastigheten Sicklaön 87:1 och utgöra kvartersmark i ny detaljplan. Värdet ska utgöra ett genomsnittsvärde utifrån värdet av byggrätten i den nya detaljplanen.

### Värdebedömning:

*Avgående mark som blir allmän platsmark*

#### Gatemark

Det markområde som blir allmän platsmark omfattar 567 m<sup>2</sup> TA. En mindre del av markområdet, ca 46 m<sup>2</sup> TA, är bebyggd med en envåningsbyggnad, och ca 45 m<sup>2</sup> används för parkering för uppskattningsvis fyra bilar.

Användningen enligt gällande detaljplan är allmänt ändamål, skola. Markvärdet för skola/förskola kan bedömas till 3 500 kr/m<sup>2</sup> BTA. Befintlig bebyggelse omfattar ca 3 247 m<sup>2</sup> BTA. Totalvärdet blir då 11 364 500 kr och genomsnittsvärdet 1 033 kr/m<sup>2</sup> TA (11 364 500/11 006).

För obebyggd mark som avgår beräknas ett marginalvärde. För flerbostadshustomter brukar marginalvärdet schablonmässigt anges till 5 – 10 % av genomsnittsvärdet om inte byggrätten påverkas. Ett markavstående som inte bedöms påverka fastighetens funktion åsätts ett lägre marginalvärde. Om påverkan på fastighetens funktion är stor sätts marginalvärdet högre.

Det aktuella markområdet utgörs av pricketmark, dvs mark som inte får bebyggas, längs med fastighetsgränsen. Ett markavstående bedöms inte påverka fastigheten mer än normalt, varför 7,5 % bedöms rimligt. Marginalvärdet blir då ca 77,50 kr/m<sup>2</sup> TA. För 476 m<sup>2</sup> (567 – 46 – 45) blir det bedömda värdet av marken som avstås ca 36 890 kr. Med ett påslag på 25 % blir ersättningen **46 100 kr**.

Ca 46 m<sup>2</sup> av markområdet som ska bli gatumark är bebyggt i sydöstra delen mot Svindersviksvägen. Totalvärdet för denna del, dvs värdet av både mark och byggnad, kan beräknas till 21 600 kr/m<sup>2</sup> BTA med en antagen hyresnivå om 1 800 kr/m<sup>2</sup> LOA, 450 kr/m<sup>2</sup> LOA i drift- och underhållskostnader och ett direktavkastningskrav om 5 %. Relationen mellan LOA och BTA sätts till 0,8. För ca 46 m<sup>2</sup> BTA blir värdet totalt 993 600 kr. Med ett påslag på 25 % blir ersättningen **1 242 000 kr**.

Till detta ska läggas rivningskostnad för denna del samt återställande av kvarvarande byggnadsdel. Rivningskostnaden bedöms schablonmässigt till 1 000 kr/m<sup>2</sup> BTA, vilket blir **46 000 kr**. Kostnaden för återställande av ytan närmast den rivna delen bedöms till **500 000 kr**.

Även de fyra parkeringsplatserna som går förlorade ska ersättas. Värdet av platserna får bedömas utifrån vad det kostar att parkera på gatan, vilket är 8 kr/tim mellan kl 8 och 17. Med en antagen belägningsgrad om 100 % dagtid mellan kl 8 och 17 ca 200 dagar per år, och kostnader för drift och underhåll som bedöms till 100 kr/m<sup>2</sup> och år, eller ca 4 500 kr/år, kan värdet av fyra platser beräknas till ca 1 011 000 kr  $((4 \times 8 \times 9 \times 200) - 4 500) / 0,0525$ . Med ett påslag om 25 % blir ersättningen avrundat **1 264 000 kr**.

Ersättning för obebyggd mark, ersättning för den bebyggda ytan inklusive den byggnadsdel som går förlorad inklusive rivningskostnad och kostnad för återställande samt för förlorade parkeringsplatser bedöms till totalt avrundat **3 098 000 kr**.

#### *Tillkommande mark*

##### Kvartersmark

En markbit av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:11 omfattande 352 m<sup>2</sup> ska läggas till fastigheten Sicklaön 87:1 och utgöra kvartersmark i ny detaljplan.

Värdet utgör ett genomsnittsvärde bedömt utifrån byggrätten i den nya detaljplanen.

Byggrätten enligt planförslaget framgår av tabellen nedan.

<b>Beräkning yta Svindersviks skola + bostäder</b>	<b>BTA kvm</b>
Skola, befintlig	1585
Skola tillbyggnad	1423
Skola nybyggnad	3560
Idrott nybyggnad	841
Teknikutrymme nybyggnad	425
Förkola nybyggnad	1301
Bostäder	2043
Garage under bostäder	779
Summa	11957

Den totala byggrätten för skola/förskola uppgår till 9 135 m<sup>2</sup> BTA, och för bostäder till 2 043 m<sup>2</sup> BTA.

Byggrättsvärdet för skola/förskola har bedömts till 3 500 kr/m<sup>2</sup> BTA. Värdet för bostäder bedöms till 15 000 kr/m<sup>2</sup> BTA i detta läge. Byggrättsvärdet för bostäderna förutsätter parkering i underjordsgarage. Därför sätts inget ytterligare värde på ytorna i garage.

Markens totala värde blir med förutsättningarna ovan 62 617 500 kr ( $9\,135 \times 3\,500 + 2\,043 \times 15\,000$ ). Genomsnittsvärdet blir då 5 803 kr/m<sup>2</sup> TA ( $62\,617\,500 / (11\,006 - 567 + 352)$ ).

Det totala värdet för 352 m<sup>2</sup> TA blir då avrundat **2 040 000 kr**.

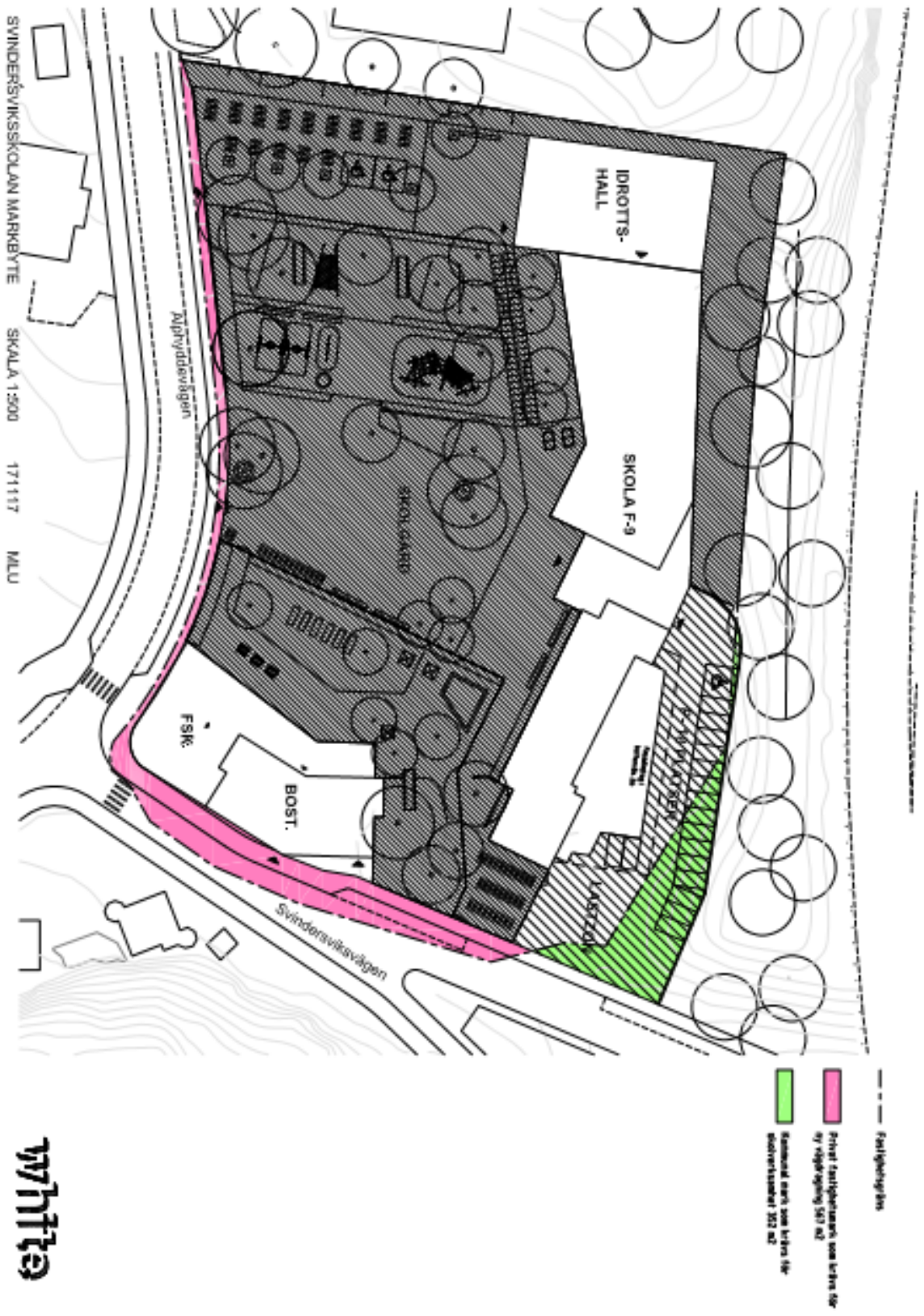
#### Sammanfattning

Ersättningen för den mark som avgår från fastigheten Sicklaön 87:1, dvs blir allmän platsmark, bedöms till **3 098 000 kr**.

Värdet av den tillkommande marken bedöms till **2 040 000 kr**.

Kostnader för marklösen vid kommunens förvärv av mark för allmän platsmark bör tas ut genom ett exploateringsbidrag alternativt som gatukostnad.

Annika Nyqvist



SVINDORSVILLAN MARKBYTTE SKALA 1:500 171117 MLU

