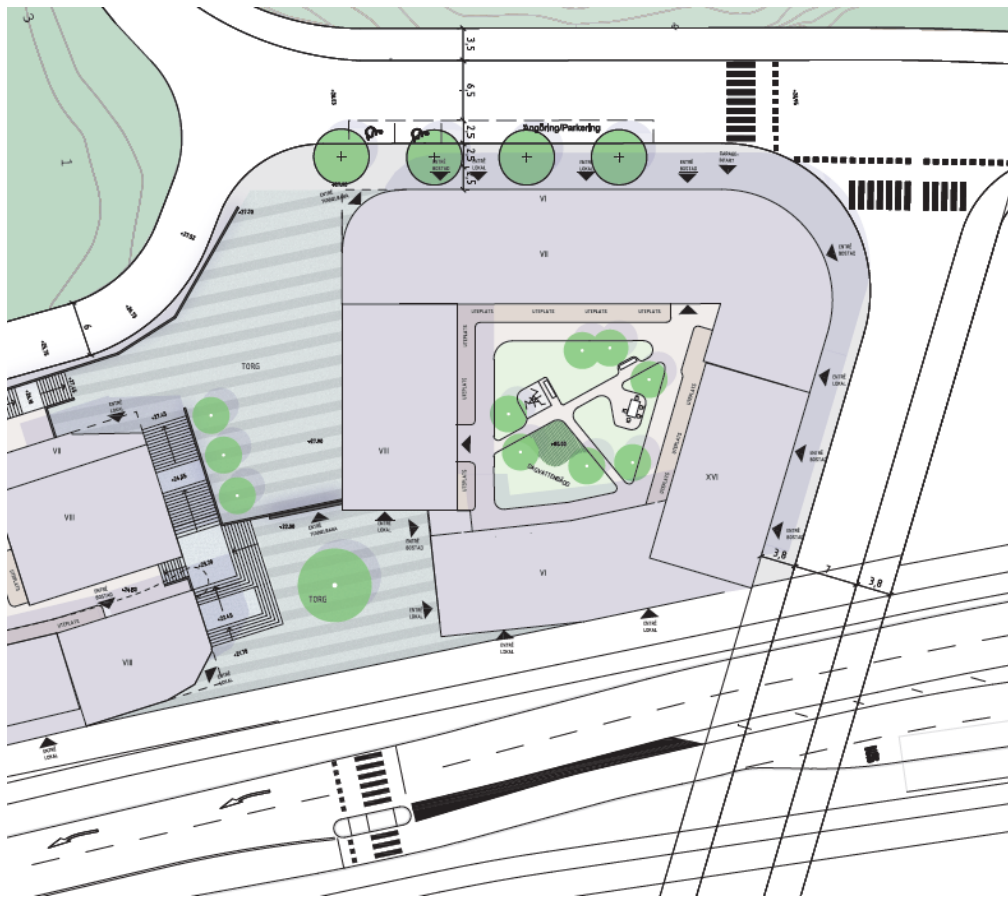


Värdeutlåtande

avseende byggrättsvärden inom

Sicklaön 40:11

Nacka kommun



2016-10-26

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

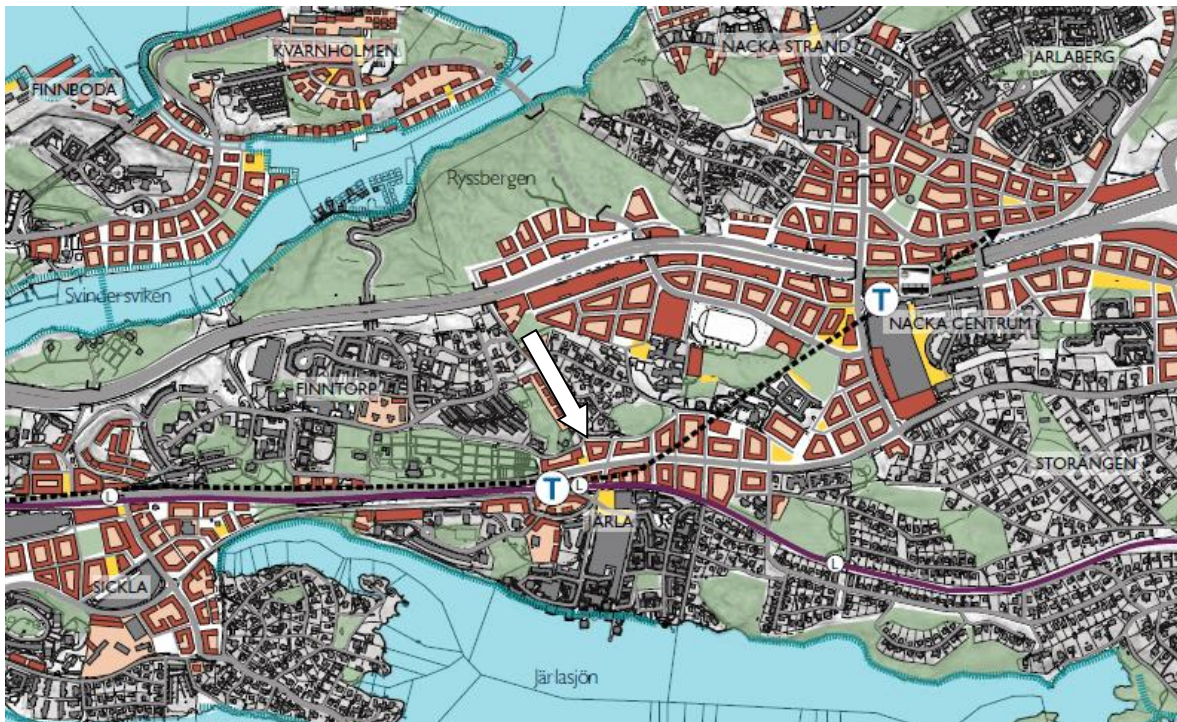
KUNGSGATAN 29 BOX 7044 103 86 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORG TEL 031-10 78 50	ENGELBREKTSGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 040-12 60 70	DROTTNINGGATAN 32 602 24 NORRKÖPING TEL 011-12 61 21	V. KVARNGATAN 64 611 32 NYKÖPING TEL 0155-21 12 72	ÖSTERMALMSGATAN 54 903 32 UMEÅ TEL 076-846 99 55	KÖPMANGATAN 5 722 15 VÄSTERÅS TEL 021-66 55 315	KYRKGATAN 60 831 34 ÖSTERSUND TEL 076-114 99 88
---	---	--	--	--	--	---	---

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Karl Hallgren.
<i>Syfte</i>	Syftet med uppdraget är att bedöma marknadsvärdet av kommande byggrätter för bostäder och lokaler inom värderingsobjektet. Utlåtandet avses användas vid tecknande av optionsavtal avseende köp av marken.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	Bedömda värden ska förutsätta att en lagakraftvunnen detaljplan finns i huvudsak enligt nedanstående beskrivning. Vidare förutsätts att markområdet ej behöver saneras samt att inga gatukostnader, exploateringsbidrag etc belastar värderingsobjektet utöver normala anslutningsavgifter för VA etc. Slutligen förutsätts att tunnelbanan till Nacka har byggts ut och att en station placerats invid värderingsobjektet.

BESKRIVNING

<i>Omgivningen</i>	Värderingsobjektet är beläget direkt norr om Värmdövägen vid Järla station i Nacka. Omgivningen utgörs idag av Värmdövägen och Järlaledens viadukt över denna samt relativt gles bostadsbebyggelse med enstaka kommersiella fastigheter. Avståndet till centrala Stockholm är ca 6 km och till Södermalm drygt 3 km. På andra sidan Värmdövägen finns Saltsjö-Järla station på Saltsjöbanan. På Värmdövägen finns även busshållplats med ett flertal busslinjer. Skola finns inom gångavstånd och kommersiell service i Nacka Forum ca 800 m bort.
<i>Tomten</i>	Markarealen uppgår till ca 2 400 kvm och utgörs idag av en skogsbevuxen kulle. Undergrunden utgörs enligt SGU:s jordartskarta av morän men sannolikt finns berg på inte alltför stort djup. Nivåskillnaden mellan högsta punkten och Värmdövägen är ca 9 m.
<i>Plansituation/framtiden</i>	Värderingsobjektet är idag i princip planlöst. Detta är dock ointressant då värderingen ska förutsätta en ny detaljplan. Vad som är mer intressant är emellertid Nacka kommun "Utvecklad strukturplan" som redovisar att värderingsobjektet ska ingå som en del i den nya stadsstrukturen, se nedanstående bild.



För värderingsobjektet är tanken att en ny detaljplan ska medge en byggrätt i form av ett slutet kvarter med innergård (en "tyst" sida krävs sannolikt för att klara bullerkraven med hänsyn till buller från intilliggande vägar). Kvarteret får 6-16 våningar och bedöms omfatta totalt 9 500 kvm BTA bostäder samt ca 1 000 kvm BTA lokaler i gatuplan. Garage avses anordnas i källarplan och mörka delar av suterrängplan.

Delar av gatuplanet/suterrängplanet planeras ianspråkta för en tunnelbaneuppgång som ska utgöra en separat tredimensionell fastighet.

VÄRDERING

Metod

Värdering av obebyggd mark av aktuellt slag kan i princip endast ske genom jämförelser med försäljningar av andra liknande fastigheter, s k ortsprismetod. Utöver genomförda försäljningar kan även avtal om kommande försäljningar användas som underlag för bedömningen. Med hänsyn till den kraftiga prisutvecklingen för bostadsrätter (och bostadsbyggrätter) bedöms att när det gäller bostadsbyggrätterna bör jämförelser göras främst med avtal tecknade under 2015-2016. När det gäller lokalbyggrätterna bedöms att även äldre jämförelseobjekt kan användas.

Bostadsbyggrätter

Bostadsrättspriser

Bostadsrättspriserna i närområdet (exklusive de som ligger så nära Järlasjön att de sannolikt har sjöutsikt) har under senaste året legat på knappt 54 000 kr/kvm BOA (vägt medelvärde). Genomsnittstorleken har då varit ca 66 kvm.

Ortspriser, Nacka

Nacka kommun anordnade på försommaren 2015 en markanvisningstävling avseende fyra områden i två kvarter ingående i området "Nya gatan" som ligger nordväst om korsningen mellan Värmdövägen och Vikdalsvägen. Det var frågan om slutna kvarter med byggnader i 5-6 våningar med en förväntad byggrätt om ca 3 700 – 6 100 kvm BTA per område. I varje område ingick även en lokalbyggrätt (i bottenvåningen) för vilket angavs ett fast pris om 2 800 kr/kvm BTA. Andelen lokalbyggrätt var ungefär densamma i inom varje område 15-17 %.

Vinnare i anbudstävlingen blev Botrygg Förvaltningsfastigheter AB med ett pris om 18 000 kr/kvm BTA för samtliga områden. Då en budgivare enligt tävlingsförutsättningarna endast tilläts vinna i högst två områden markanvisades byggrätterna i två områden till tvåan i dessa områden. Denne var Wästbygg Projektutveckling AB med nivåerna 14 400 respektive 15 900 kr/kvm BTA. Områdena med den lägre nivån avsåg det västra området av det kvarter som låg mot Värmdövägen och som var det området som hade de högsta nivåskillnaderna och högst andel lokaler (om än marginellt). Utöver dessa anbudsgivare fanns flertal budgivaren på nivåer strax under tvåans nivå.

Nacka kommun avgjorde nyligen dessutom en markanvisningstävling avseende bostadsbyggrätter i Orminge. Vinnarens anbud låg på 12 700 kr/kvm BTA.

Ortspriser, andra kommuner

Nedan redovisas de senaste markanvisningarna i Stockholms stad och en försäljning i Sundbyberg som bedöms vara relevanta att jämföra med. I tabellen redovisas även viktade genomsnittspriser för äldre bostadsrätter i respektive område.

Nr	Läge	Kr/kvm BTA	BR-pris (kr/BOA) i området 1)	Anmärkning
1	Ursvik	12 900	48 000	Enbart moderna byggnader
2	Bromma	26 000	62 000	
3	Aspudden	23 000	66 000	
5	Hammarbyhöjden	20 000	57 000	
6	Kärrtorp	16 000	53 000	

Forum erfarenhet, baserad på analyser av köp av byggrätter och bostadsrättspriser är att en skillnad i bostadsrättspris i kr/kvm BOA slår igenom på byggrättsvärdet med 60 % i kr/kvm BTA. En skillnad i bostadsrättspris om 1 000 kr/kvm BOA föranleder således en skillnad i byggrättsvärde om 600 kr/kvm BTA.

Med ovanstående relation mellan bostadsrättspris och byggrättsvärde kan de noterade byggrättspriserna för ortsprisobjekten omräknas till värderingsobjektets nivå, se nedanstående tabell.

Nr	Läge	Kr/kvm BTA	BR-prisskillnad	Omräknat byggrättspris
1	Ursvik	12 900	+ 6 000	16 500
2	Bromma	26 000	- 8 000	21 200
3	Aspudden	23 000	-12 000	15 800
4	Hammarbyhöjden	20 000	-3 000	18 200
5	Kärrtorp	16 000	+ 1 000	16 600
	Medelvärde			17 700

Bedömning

De absolut bästa jämförelseobjekten är naturligtvis avtalen inom området Nya Gatan. Lägesmässigt får dessa bedömas vara mycket jämförbara med närhet till tunnelbana, skolor och annan service. Det högsta budet, 18 000 kr/kvm BTA, ligger dock dels en bit över övriga anbud i tävlingen och dels relativt högt om man jämför med övriga jämförelseobjekt. Å andra sidan var värdetidpunkten för markanvisningstävlingen 2015-05-01 och sedan dess har bostadsrättspriserna i Nacka ökat med ca 7 % eller ca 3 000 kr/kvm BOA (enligt Svensk Mäklarstatistik).

Värderingsobjektets läge är väsentligt bättre än Orminge där den senaste noteringen hamnade på 12 700 kr/kvm BTA.

Jämförelseobjekten i Stockholm pekar på en nivå strax under 18 000 kr/kvm BTA.

Slutligen måste hänsyn tas till att det är frågan om markanvisningsavtal, d v s optioner som ej är bindande för exploatören. När det gäller bostäder är det emellertid mycket ovanligt att exploatörer ej utnyttjar sin optioner, varför markanvisningsavtalen bedöms ge en relativt bra bild av marknadens betalningsvilja. En viss försiktighet är dock motiverad.

Efter en sammanvägning av ovanstående samt även beaktande av de topografiska förhållandena bedöms marknadsvärdet för aktuell byggrätt till **17 000 kr/kvm ljus BTA**.

Lokalbyggrätter

Ortspriser

I aktuellt fall är det frågan om lokaler i bottenplanet på en bostadsfastighet. Med hänsyn till det är det rimligt att jämföra med prisnivåer i avtal som tecknats avseende såväl bostäder som lokaler i samma byggnad. Följande köp bedöms kunna läggas till grund för bedömningen.

Kommun	Objekt/område	År	Kr/kvm BTA	Anm
Stockholm	Bandhagen	2016	2 500	
Stockholm	Kista	2015	2 750	
Nacka	Nya Gatan	2015	2 800	1
Solna	Strået, Bergshamra	2015	3 500	2
Stockholm	Skärsliparen, Liljeholmen	2014	4 500	3
Stockholm	Kista Äng, Kista	2014	2 000	
Stockholm	Enskedefältet, Enskede	2014	2 500	
Stockholm	Solhem, Spånga	2014	2 500	
Stockholm	Nockebyhov, Bromma	2014	2 200	

1. Fast pris vid markanvisningstävling
2. Livsmedelsbutik i bottenplan på bostadshus
3. Bl a förskola

Bedömning

Värderingsobjektet får ett bra läge invid en tunnelbaneuppgång i ett stort nyexploateringsområde. Vissa av lokalerna kommer dock ej att ligga vid tunnelbaneuppgången. Konkurrensen är vidare hård från det närliggande Nacka Forum, ICA Maxi samt Sickla köpvarter.

Ovanstående ortspriser varierar från 2 000 till 4 500 kr/kvm BTA. Medelvärdet ligger på ca 2 800 kr/kvm BTA. Det mest jämförbara objektet är naturligtvis Nya Gatan. Värderingsobjektets läge bedöms dock vara bättre då dels förutsättningarna för vissa butikstyper torde vara bättre en bit från Nacka Forum och dels den direkt närheten till tunnelbaneuppgången. Priset för lokalbyggrätter i Nya Gatan var dock inte heller ett resultat av anbud eller förhandling utan en av kommunen angiven nivå som en förutsättning i markanvisningstävlingen. Nivån har emellertid accepterats och sannolikt beaktats vid budgivningen gällande bostadsbyggrätterna. Med hänsyn till ovanstående bedöms

marknadsvärdet av lokalbyggrätter i gatuplanen för värderingsobjektet till **3 500 kr/kvm ljus BTA**.

SAMMANFATTNING

Marknadsvärdet av byggrätter inom aktuell del av Sicklaön 40:11 bedöms med ovan angivna förutsättningar till:

17 000 kr/kvm ljus BTA byggrätt för bostäder

3 500 kr/kvm ljus BTA byggrätt för lokaler

Stockholm 2016-10-26

Forum Fastighetsekonomi AB



Rolf Simón

Av Samhällsbyggarna auktoriserad Fastighetsvärderare