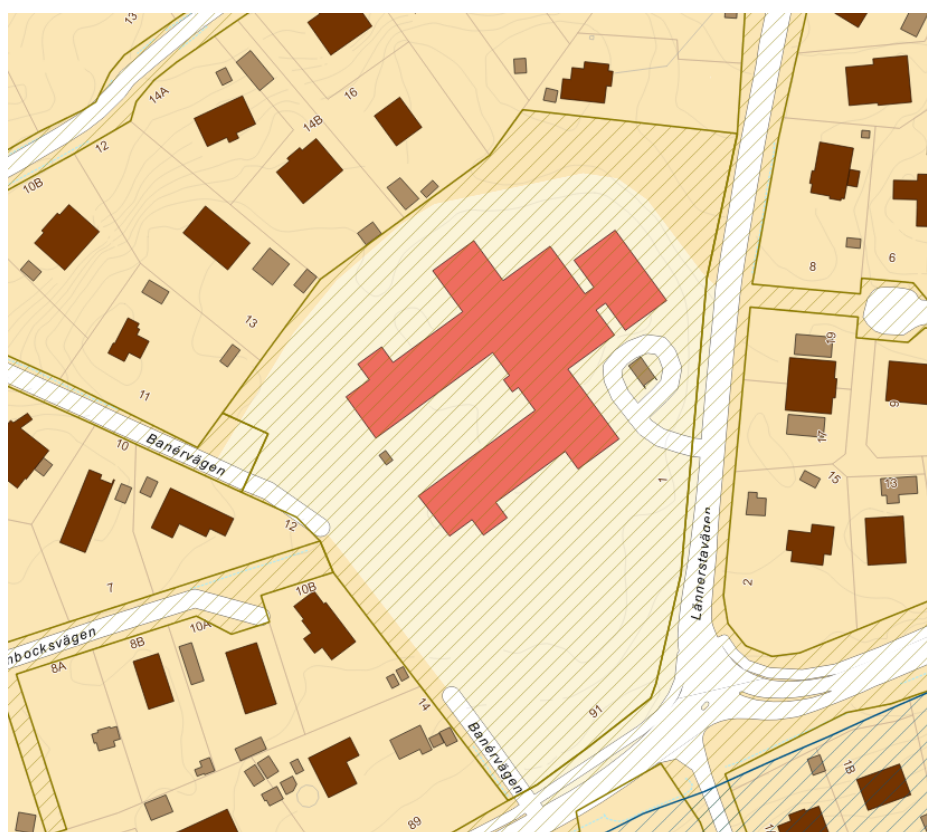


Värdeutlåtande

avseende

Lännersta 1:123

Nacka kommun



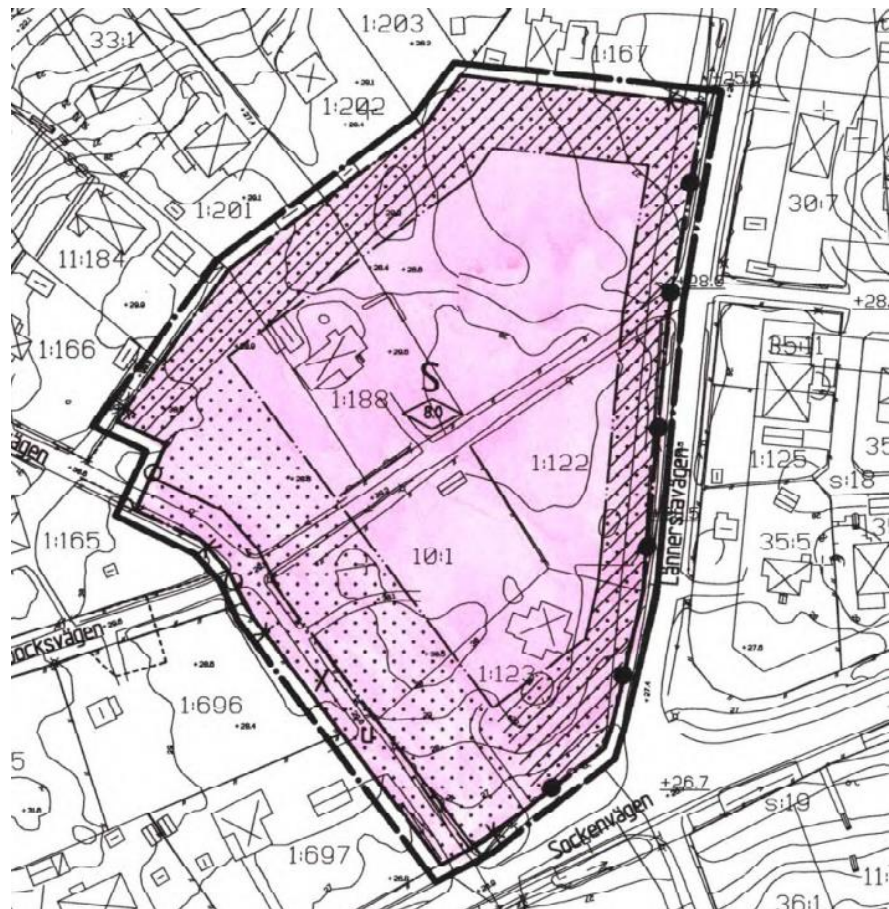
2016-11-14

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Firass Sjönoce.
<i>Bakgrund/syfte</i>	Fastigheten Lännersta 1:123 är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden går ut 2018-07-01 och om överenskommelse om ny avgäld ej kan träffas måste stämning lämnas in ett år före denna tidpunkt, d v s senast 2017-06-30. Aktuell värdering avses ligga till grund för ny tomträttsavgäld.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt vid avgäldsregleringen är 2018-07-01. Vid denna värdering är emellertid värdetidpunkten dagens datum. Anledning kan således finnas att vid senare tillfälle uppdatera värdebedömningen.
<i>Förutsättningar</i>	Värderingen avser fastigheten i s k avröjt skick. Detta innebär att man ej beaktar tomträttsupplåtelsen och vad tomträttsinnehavaren tillfört som t ex byggnader, anläggningar etc.

BESKRIVNING

<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Lännersta öster om Skurusundet i Nacka kommun, nordväst om korsningen Lännerstavägen/Sockenvägen. Omgivningen utgörs främst av småhusbebyggelse. Avståndet till Stockholm innerstad är ca 10 km. Området får betraktas som ett mycket attraktivt bostadsområde. Tomten nås från flera vägar och gång- och cykelvägar. Busshållplats finns i nära anslutning till värderingsobjektet
<i>Tomtbeskrivning</i>	Värderingsobjektet har en areal om ca 13 666 kvm. Tomten är en mindre kulle. Undergrunden utgörs enligt SGU:s jordartskarta huvudsakligen av berg med ett tunt osammanhängande moräntäcke. Delar mot Sockenvägen och Lännerstavägen utgörs av lera. De ej bebyggda delarna är asfalterade som köryta eller skolgård/lekyta samt naturmark ingående i skoltomten.
<i>Planförhållanden</i>	För fastigheten gäller en detaljplan som vann laga kraft 1997-07-02, se plankarta nedan.



Fastigheten får enligt detaljplanen användas för skoländamål. Byggrätten begränsas i form av att vissa delar längs gränserna ej får bebyggas samt en högsta byggnadshöjd om 8 m. För vissa delar (rastrerade på plankartan) ska dessutom särskild hänsyn tas till befintlig vegetation. Utfartsförbud råder mot Banérvägen och Stenbocksvägen. Mot Lännerstavägen och Sockenvägen ska staket finnas. Här förutsätts dock att den befintliga utfart som finns mot Lännerstavägen får finnas kvar, d v s staketkravet gäller ej den delen.

Bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggd med en skolbyggnad i ett plan. Enligt tomträttshavarens hemsida uppgår lokalarean till 3 063 kvm. Detta bedöms motsvara en bruttoarea om ca 3 400 kvm BTA.

Tomträttsavtal

Fastigheten uppläts med tomträtt 1998. Ändamålet med upplåtelsen är skolverksamhet i enlighet med av kommunen beviljat bygglov. För tillbyggnad etc som kräver bygglov måste godkännande inhämtas av markägaren. Fastighetsägaren (Kommunen) står för anslutningsavgifterna för vatten- och avlopp. Fastighetsägaren har rätt att utan intrångsersättning dra ledningar genom fastigheten. Detsamma gäller tunnlar för kommunikationsändamål eller vatten- och avlopp. Inom x-området enligt detaljplanen (Banérvägen) har kommunen rätt att bibehålla anordningar för allmän gång- och cykeltrafik.

VÄRDERING

Metod

Marknadsvärdet av skoltomter bedöms normalt via direkta ortsprisjämförelser av försålda obebyggda skoltomter med motsvarande läge där noterade köpeskillingar relateras till antingen kr/kvm tomtareal eller kr/kvm byggrätt (BTA). Vid värdebedömningen vägs bl.a. värderingsobjektets byggrätt och läge in i den slutliga bedömningen. Avgäldsperioden är 10 år. Avgälden har dock ej ändrats sedan ursprungsupplåtelsen och är således fortfarande 250 000 kr/år.

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet har ett mycket gott läge för skoländamål, då det ligger mitt i ett småhusområde och är lättillgängligt med bil, buss, cykel och gåendes. Gällande detaljplan medger en betydligt större byggrätt än vad som utnyttjats. I och med att fastighetsägaren enligt tomträttsavtalet måste godkänna utbyggnader innan bygglov söks får byggrätten enligt tomträttsavtalet anses motsvara befintlig byggnad.

Med den befintliga byggnaden har tomten mycket stora friytor som kan nyttjas som lekytor, parkering mm.

Sammantaget bedöms värderingsobjektet vara attraktivt för aktuellt ändamål.

Ortsprisanalys och värdebedömning

Detaljplan och tomträttsavtalet anger skoländamål. Vår erfarenhet är att priserna för förskola respektive skola är jämförbara. En jämförelse bör därför göras med överlåtelse av mark för såväl skola som förskola. Antalet förvärv av denna fastighetstyp är dock begränsat varför ortsprisundersökningen även omfattar köp inom hela Stockholmsregionen samt avser en relativt lång tidsperiod.

Följande förvärv har Forum kännedom om.

Ortspriser

Haninge kommun tecknade 2013 ett avtal om överlåtelse av mark för förskola inom del av Kolartorp 1:8 och 1:221. Priset bestämdes till **1 400 kr/kvm BTA**, vilket uttryckt i kr/kvm markareal motsvarar ca **275 kr/kvm**.

Sundbybergs stad köpte 2013 av Svenska Kyrkan del av fastigheten Gladan 2 i Duvbo som tillskottsmark till befintlig skola. Köpeskillingen motsvarade **2 900 kr/kvm BTA**. Då byggrätten var mycket stor i förhållande till markarealen bedöms att köpeskillingen utslagen på markarealen inte kan användas vid en jämförelse.

Ekerö kommun sålde 2013 del av fastigheten Tråkvista 3:99 för 1,7 Mkr till en privat aktör. Tomten omfattade ca 7 000 kvm och på denna planerades en byggnad om ca 1 000 kvm BTA. Priset motsvarade således **243 kr/kvm** tomtareal eller **1 700 kr/kvm BTA**.

Huddinge kommun tecknade 2014 ett avtal om att köpa ett ca 13 000 kvm stort område vid Högmoravägen avsett för skoländamål. Byggrätten för skola/förskola uppgick till 3 200 kvm BTA. Priset angavs till 2,9 Mkr, d v s **223 kr/kvm** markareal eller ca **900 kr/kvm BTA**.

Huddinge kommun överlät 2015 ett markområde om ca 8 000 kvm i Hörningsnäs till Huga Fastigheter AB. Marken får enligt detaljplan användas för skola/förskola. Priset motsvarade ca **625 kr/kvm** tomtareal. Då köpet omfattade även tillskottsmark till befintlig skola bör köpeskillingen ej relateras till byggrätten.

Upplands-Bro kommun sålde i slutet av 2015 en förskoletomt i Kungsängen till en privat aktör för en köpeskillning motsvarande ca **1 700 kr/kvm BTA** eller knappt **600 kr/kvm** tomtareal.

Huddinge kommun tecknade 2016 ett markanvisningsavtal i Segeltorp med Hüge Fastigheter AB med ett angivet pris motsvarande **635 kr/kvm** tomtareal.

Stockholms stad tecknade 2015 ett markanvisningsavtal om att överlåta tillskottsmark till en förskoletomt in Axelsberg. Köpeskillingen bestämdes till **550 kr/kvm** tomtareal.

I en markanvisningstävling i Täby galoppområdet har kommunen lagt in **2 000 kr/kvm BTA** som en förutsättning för den förskolebyggrätt som ingår i tävlingen.

Därutöver finns ett antal noteringar som avser förskolelokaler i bottenplan på nya bostadsfastigheter i närförortslägen i Stockholm (t ex Aspudden, Årsta, Johanneshov) på nivåer mellan **4 200 och 4 500 kr/kvm BTA**.

Tomträttsupplåtelser

Det är relativt vanligt att skolfastigheter upplåtes med tomträtt. Forum känner till följande upplåtelser:

Nacka kommun tecknade 2016 en markanvisning avseende bostäder i Orminge. Avtalet omfattade även en förskolebyggrätt där avgälden bestämdes till 50 kr/kvm BTA (markanvisningen skedde efter en tävling som dock ej omfattade prisnivån för förskolebyggrätten).

Nacka kommun upplät 2014 och 2015 två tomträtter för skola/förskola på Kvarnholmen. Avgälden bestämdes efter en markanvisningstävling i ena fallet till 200 kr/kvm BTA.

Nacka kommun upplät 2016 fastigheten Kummelnäs 1:1179 med tomträtt för förskoleändamål mot en avgäld motsvarande 200 kr/kvm BTA.

Värmdö kommun anordnade 2015 en markanvisningstävling avseende en förskoletomt i Gustavsberg. Högsta anbud motsvarade 150 kr/kvm BTA eller ca 58 kr/kvm tomtareal. Endast två anbud erhöles och det ej vinnande budet låg på en väsentligt lägre nivå.

Stockholms stad upplåter mark/byggrätter för förskolor/skolor mot en tomträttsavgäld som motsvarar den de tar ut för bostadsbyggrätter i området. För t ex Skarpnäck föreslås den bli 72 kr/kvm

BTA (idag är den 79,60 kr/kvm BTA), vilket baseras på ett bedömt marknadsvärde om 1 800 kr/kvm BTA.

Bedömning

Om man undantar noteringarna bottenplanen till bostadshus i Stockholms närförorter ligger priserna relaterat till markarealen mellan 223 och 635 kr/kvm med ett medelvärde om 450 kr/kvm och relaterat till byggrätten mellan 900 och 2 900 kr/kvm BTA med ett medelvärde om 1 770 kr/kvm BTA. Någon tydlig prisutveckling går ej att uttyda men det är trots detta rimligt att anta att priserna för denna typ av mark ökat under senare år. Detta då dels andra marktyper har haft en positiv utveckling och dels att intresset för samhällsfastigheter, som t ex förskolor, har ökat.

Tomträttsavgälderna varierar mellan 50 och 200 kr/kvm BTA. Noterbart är att de högsta nivåerna är de som erhållits vid markanvisningstävlingar. Vid nyupplåtelser brukar kommunerna tillämpa en avgäldsrenta om 4-5 %. Detta innebär att tomträttsavgälderna motsvarar byggrättsvärden från 1 000 - 1 250 till 4 000 - 5 000 kr/kvm BTA.

När Stockholms stad upplåter skoltomter med tomträtt baseras avgälden på den avgäld staden tillämpar för bostäder i respektive område. För t ex Skarpnäck/Sköndal gäller då 79,60 kr/kvm BTA, vilket motsvarar 1 592 – 1 990 kr/kvm BTA omräknat med en upplåtelseränta om 4-5 %.

Värderingsobjektet bedöms ej vara jämförbart med förskolelokaler i bottenplanen i bostadshus i Stockholms närförorter, d v s där nivåerna ligger på ca 4 000 kr/kvm BTA. Även tomträttsavtalen avseende Kvarnholmen pekar på en nivå om ca 4 000 kr/kvm BTA. Värderingsobjektets läge är dock inte lika centralt.

Baserat på övriga objekt samt med hänsyn tagen till en viss prisutveckling samt att noteringarna som baseras på markanvisningstävlingar ligger högre och de förhållandevis höga tomträttsavgälderna vid nyupplåtelser så bedöms en normal marknadsvärdenivå av skolbyggrätter i motsvarande läge till ca 2 500 – 3 000 kr/kvm BTA. Exploateringsgraden för värderingsobjektet dock låg, vilket bör påverka marknadsvärdet uttryckt i kr/kvm BTA uppåt. Här bedöms därför marknadsvärdet till den övre delen av ovan angivet intervall. Efter skälig avrundning medför det ett totalvärde om 10 Mkr.

Relaterat till markarealen motsvarar 10 Mkr ett kvm-värde om 732 kr/kvm. Detta ligger något över de högsta noteringarna för jämförelseobjekten, vilket dock bedöms som rimligt med hänsyn till objektets läge och värdeutvecklingen.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Lännersta 1:123 i Nacka kommun** bedöms vid värdetidpunkten november 2016 under ovan angivna förutsättningar, till **10 000 000 kr**.

Vid en tomträttsupplåtelse rekommenderas att avgälden beräknas utifrån en avgäldsrenta om 3 %, vilket då ger en avgäld för värdeeringsobjektet om 300 000 kr/år.

Stockholm 2016-11-21

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Rolf Simón

Av samhällsbyggarna auktoriserad Fastighetsvärderare

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 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.
- 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.

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 okulärbesiktningen 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.

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.