

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Sicklaön 368:2

Nacka kommun

(endast tomtmarken)



2022-03-15

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNSGATAN 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 Johanna Haräng.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för avgäldsreglering. Utöver bedömningen av marknadsvärdet vid fri upplåtelseform ska även en bedömning göras med förutsättningen att lägenheterna måste upplåtas med hyresrätt.
<i>Värderingsobjekt</i>	Sicklaön 368:2 i Nacka kommun. Värdebedömningen avser endast tomtmarken i s.k. avröjt skick.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt vid den kommande avgäldsregleringen är 2023-11-01. Värdetidpunkt vid denna värdering är emellertid dagens datum. Eventuellt kan det därför finnas skäl att vid senare tillfälle uppdatera bedömningen.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Värdebedömningen avser endast marken i avröjt skick. I värdebedömningen ingår inte de byggnader och anläggningar som finns på fastigheten och som ägs av tomträttsinnehavaren. Vidare beaktas ej att fastigheten är upplåten med tomträtt.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Taxeringsuppgifter. - Utdrag ur detaljplan. - Tomträttsavtal. - Marknadsinformation. - Kartmaterial.

BESKRIVNING

<i>Läge</i>	Sicklaön 368:2 ligger i Augustendal, d v s området mellan Värmdöleden och Saltsjön norr om Nacka centrum. Avståndet till Nacka centrum är ca 600 m och Stockholms innerstad ca 4 km. Busshållplats finns inom kort gångavstånd. Den nya tunnelbanan till Nacka, som väntas bli klar 2030, kommer att få en uppgång endast a 200 m från värderingsobjektet. Därutöver finns båtförbindelser till centrala Stockholm inom gångavstånd (Nacka strand). Omgivningen utgörs såväl av flerbostadshus som olika typer av lokalhyreshus (t ex gymnasium, mässa, bilförsäljning, kontor). Skola och förskola finns inom gångavstånd. Även livsmedelsaffär finns i närområdet
-------------	---

medan övrig kommunal och kommersiell service finns i Nacka centrum.

Fastigheten

Värderingsobjektet har en areal om 6 744 kvm. Marken är relativt kuperad (totalt ca 15 m höjdskillnad) och undergrunden utgörs enligt SGU:s jordartskarta av berg.

På värderingsobjektet är uppfört fem flerbostadshus i 4-6 våningar. Enligt taxeringsuppgifterna är byggnaderna uppförda 2015 och inrymmer 7 561 kvm BOA samt 1 694 kvm LOA. Byggrätten ovan mark är angiven till 9 451 kvm BTA för bostäder och 0 kvm BTA för lokaler (lokalerna avser sannolikt främst garage under mark).

Detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft 2013-05-15 och anger bostadsändamål med högsta totalhöjder som bedöms motsvara befintlig bebyggelse. Enbart den de nu bebyggda delarna av tomten får byggas. Vidare anges att naturmark med berghällar mm ska bevaras.

Tomträttsavtal

Enligt tomträttsavtalet får fastigheten endast nyttjas för bostadsändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov. VA-anslutning har erlagts av tomträttshavaren. Avgälden är angiven till 3 375 000 kr/år och bestäms för 10-åriga tidsperioder.

Utöver tomträttsavtalet finns en sidoöverenskommelse om att så länge bostäderna är upplåtna med hyresrätt så ska avgälden baseras på marknadsvärdet med förutsättningen att bostäderna upplåtes med hyresrätt. Avgälden enligt detta avtal är därför under innevarande avgäldsperiod 1 012 500 kr/år.

VÄRDERINGSMETODER

Marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det sannolika priset vid normal försäljning på den öppna marknaden av hela värderingsobjektet till en köpare vid ett tillfälle.

Metoder

Vid bedömning av obebyggd mark/byggrätter finns i princip två metoder:

1. Ortsprismetoden. Denna går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt.

2. Exploateringskalkyl. denna går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelse samt att dessa ej är direkt jämförbara.

Nackdelen med en exploateringskalkyl är att man drar ett förhållandevis stort tal (byggkostnaden) från ett nästa lika stort tal (marknadsvärdet i färdigbyggt skick) från varandra. Såväl värdet i färdigbyggt skick som byggkostnaden är förhållandevis osäkra parametrar och små justeringar i dessa kan ge mycket stora effekter på slutresultatet. Till detta ska läggas att även vinstkravet är osäkert.

I aktuellt fall används i första hand ortsprismetoden och en exploateringskalkyl som en enklare kontroll.

ORTSPRISMETOD, FRI UPPLÅTELSEFORM

Bostadsrättspriser

Det viktade medelpriset för bostadsrätter i närområdet uppgår under det senaste året till ca 43 000 kr/kvm. Genomsnittsstorleken är då ca 78 kvm. Byggnaderna har uppförts under perioden 1987-1990. Årsavgiften i föreningarna är i genomsnitt ca 840 kr/kvm och år, vilket är högt för äldre föreningar.

Närmaste nyare byggnader (ombyggda 2017-2018) ligger i Nacka strand, d v s närmare vattnet. Genomsnittspriset för dessa ligger på ca 82 000 kr/kvm (medelstorlek 74 kvm). Huvuddelen av dessa har sannolikt sjöutsikt. I närheten av värderingsobjektet pågår försäljning av nyproduktionsprojekt. Prisnivån för normalstora lägenheter som ej bedöms ha sjöutsikt ligger kring ca 65 000 kr/kvm.

Ortspriser

Följande avtal (köp och markanvisningar) avseende främst bostadsbyggrätter bedöms kunna läggas till grund för en bedömning av värderingsobjektets värde.

1. Nacka kommun markanvisade i mars 2022 en byggrätt i Sickla, Sydvästra Plania. Markanvisningen föregicks av en tävling som baserades på såväl pris som koncept. De sex högsta priserna låg mellan 26 050 och 28 026 kr/kvm BTA. Vinnaren i tävlingen bjöd dock inte högst utan 27 200 kr/kvm BTA men vann på en bättre utformning mm. Det viktade medelvärdet för äldre bostadsrätter i närområdet uppgick under senaste året till drygt 72 000 kr/kvm (genomsnittstorlek ca 63 kvm).
2. Nacka kommun markanvisade i januari 2022 en byggrätt i centrala Nacka, Parkkvarter 2. Markanvisningen föregicks av en tävling som baserades på såväl pris som koncept. De sex högsta priserna låg mellan 20 100 och 25 130 kr/kvm BTA. Vinnaren bjöd lägsta pris av dessa sex men vann på en koncept. I närheten finns endast nyproducerade lägenheter. Det viktade medelvärdet för dessa har under senaste året uppgått till drygt 66 000 kr/kvm (genomsnittstorlek ca 61 kvm).
3. Stockholms stads markanvisning i maj 2021 avseende en byggrätt för seniorboende vid Sockenplan. Prisnivån bestämdes till 22 200 kr/kvm BTA för de delar som skulle upplåtas med bostadsrätt (samtidigt anvisades byggrätt för hyresrätter med tomträtt). Prisnivån för befintliga, i huvudsak äldre, bostadsrätter i området ligger kring 66 000 kr/kvm (genomsnittstorlek 64 kvm).
4. Solna stad träffade i februari en principöverenskommelse med Balder AB om en markanvisning avseende mark i anslutning till fastigheten Byggmästaren 2 i Skytteholm. Priset ska baseras på 21 000 kr/kvm BTA. Prisnivån för äldre i medeltal ca 77 kvm stora lägenheter i området var ca 55 000 kr/kvm.

Bedömning

Värderingsobjektet har ett klart sämre läge än jämförelseobjekt nr 1. Värdenivån ska således ligga klart under 28 000 kr/kvm BTA. Det mest jämförbara läget bedöms vara objekt nr 2. Värderingsobjektet bedöms dock ha ett något sämre läge och nivån därför något under 25 000 kr/kvm BTA. Om man jämför räknar om genomsnittspriserna för de äldre lägenheter kring objekt nr 3 och 4 till en genomsnittstorlek om ca 70 kvm landar man på ca 64 000 kr/kvm för objekt nr 3 och 57 000 kr för objekt 4. Motsvarande omräkning för priserna runt värderingsobjektet ger en nivå om ca 45 000 kr/kvm. Årsavgiften bedöms vara minst ca 200 kr/kvm högre än normalt och att detta bedöms slå igenom på bostadsrättspriserna med ca 8 000 kr/kvm. Jämförelsepriset kring värderingsobjektet

blir då ca 53 000 kr/kvm BTA, d v s något lägre än priserna kring jämförelseobjekten nr 3 och 4. Detta tala således för en nivå under dessa jämförelseobjekt. Sammantaget bedöms därför marknadsvärdet av en bostadsbyggrätt med fri upplåtelseform inom Sicklaön 368:2 till 20 000 kr/kvm BTA.

EXPLOATERINGSKALKYL, FRI UPPÅTELSEFORM

Följande enkla kalkyl kan ställas upp som en kontroll av ovan bedömt värde:

Insats (BR-pris):	68 000 kr/kvm ¹⁾
Lån i föreningen:	13 000 kr/kvm
Exploatörens intäkt:	81 000 kr/kvm BOA
Produktionskostnad:	44 000 kr/kvm BOA ¹⁾
Försäljningsomkostnader:	1 000 kr/kvm BOA ²⁾
Vinstkrav (ca 15 % ³⁾):	10 500 kr/kvm BOA
Ränta 4 % ⁴⁾ :	1 800 kr/kvm LOA
Markvärde, kr/kvm BOA:	81 000 – 44 000 – 1 000 – 10 500 = 25 500 kr/kvm BOA
Relation BOA/BTA:	0,76
Markvärde, kr/kvm BTA:	19 400 kr/kvm Ljus BTA

1) Genomsnittstorlek 60 kvm.

2) Totalkostnad som även inkluderar garage men utslaget enbart på boarean

2) Mäklararvoden, föreningsbildning mm.

3) På insatt kapital, d v s byggkostnad, försäljningsomkostnader och markvärde

SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING, FRI UPPLÅTELSEFORM

Ortsprisanalysen pekar på en prisnivå om ca 20 000 kr/kvm Ljus BTA och exploateringskalkylen på 19 400 kr/kvm Ljus BTA. Exploateringskalkylen pekar således på en något lägre nivå än ortspriserna men ändå i ungefär samma prisnivå. Med hänsyn till osäkerheterna i exploateringskalkylen läggs störst vikt vid ortsprisanalysen och marknadsvärdet av bostadsbyggrätter med fri upplåtelseform inom Sicklaön 368:2 bedöms således till **20 000 kr/kvm Ljus BTA**. Då har även beaktats de faktiskt topografiska förhållandena.

Applicerat på den byggrätt för bostäder som anges i fastighetstaxeringen (9 451 kvm BTA innebär det att marknadsvärdet av fastigheten Sicklaön 268:2 i s k avröjt skick, efter skälig avrundning, bedöms till **189 000 000 kr**.

ORTSPRISMETOD, HYRESRÄTT

Marknaden

Marknaden för nyproducerade hyresbostäder har utvecklats extremt väl under senare år. För några år sedan var det främst höjda nyproduktionshyror som drev prisutvecklingen men de senast två åren har det ersatts av sjunkande avkastningskrav. Detta har lett till ett kraftigt ökat intresse för byggrätter med förutsättningen hyresrätt. I dagsläget har nivån för "hyresrätts-byggrätter" i många områden ökat så att det egentligen inte finns någon skillnad mellan bostadsrätter och hyresrätter.

Ortspriser

I vissa fall upplåter kommuner mark med villkoret att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Många kommuner, t ex Stockholm, upplåter dock då normalt marken med tomträtt. Detta innebär att försäljningar av byggrätter med förutsättningen att lägenheterna måste upplåtas med hyresrätt är sällsynta.

I vissa fall har dock köparen angett att de avser att upplåta lägenheterna med hyresrätt trots att inget krav finns gällande detta. Följande exempel kan nämnas:

1. I april 2021 tecknade Kungsleden ett avtal med K-fastigheter angående överlåtelse av fastigheten Veddesta 2:65 belägen i Järfälla. Överlåtelsen är villkorad av att en ny detaljplan vinner laga kraft och motsvarar enligt uppgifter i pressmeddelande 8 001 kr/kvm ljus BTA. K-fastigheter har uppgett att de avser att bygga hyresrätter trots att inget krav på detta finns.
2. I december 2020 tecknade Stockholms stad en markanvisning i Bromsten i den s k Bromstensgluggen väster om Ulvsundavägen mellan Bromsten och Rissne på nivån 8 000 kr/kvm BTA till tre olika aktörer. Priset var fast och aktörerna valdes ut efter ett jämförelseförfarande. 10 aktörer ansökte om tilldelning. Aktörerna fick själva välja upplåtelseform, vilket synes resultera i att mindre än hälften blir bostadsrätter.
3. I Solhem/Spånga tecknade 2017 SSM ett markanvisningsavtal med Stockholms stad om att få köpa byggrätter för ett pris motsvarande 12 000 kr/kvm BTA. Under 2021 genomfördes affären med tillägget att köparna avser att upplåta lägenheterna med hyresrätt. Någon justering av priset gjordes ej och med index torde det 2021 ha motsvarat ungefär samma nivå som 2017, d v s 12 000 kr/kvm BTA.

4. I en markanvisningstävling i Veddesta (Järfälla kommun) angavs att förutsättningen skulle vara bostadsrätt. Aktörer hörde dock av sig och frågade om de inte kunde få ge bud med förutsättningen hyresrätt (vilket ej accepterades). Aktörerna hade sannolikt inte försökt med detta om de inte trodde att de kunde konkurrera prismässigt med "bostadsrättsbudet".
5. Stockholms stad markanvisade i slutet av 2020 en byggrätt i Örby till ägaren av grannfastigheten. Priset sattes till 11 000 kr/kvm BTA och köparens avsikt är att upplåta lägenheterna med hyresrätt.
6. Nu i mars 2022 föreslås ett tillägg göras till en äldre markanvisning på Årstafältet i Stockholm. Byggnads AB Abacus och Järntorget bostad AB (ALM Equity-koncernen) hade äldre avtal om exploatering och arköverlåtelse med förutsättningen bostadsrätter. På initiativ av exploatören föreslås nu avtalet ändras så att hyresrätter tillåts i ett kvarter.

Bedömning

Ovan redovisade ortspriser och andra indikationer pekar tydligt på att värdeskillnaden mellan byggrätter med förutsättningen hyresrätt och byggrätter utan förutsättning om upplåtelseform har minskat rejält. I många områden finns idag ingen egentlig skillnad. Dock är marknaden fortfarande osäker på framtiden för hyresrätter (och möjligen även bostadsrätter), vilket har lett till att de flesta därför vill ha en möjlighet att välja upplåtelseform. Även om hyresrätter egentligen motiverar lika höga byggrättsvärden så är begränsningen i sig värdepåverkande (sannolikt skulle en begränsning åt andra hållet – d v s att enbart bostadsrätter tillåts) påverka byggrättsvärdet negativt jämfört med fri upplåtelseform.

Ingen av jämförelseobjekten har samma goda läge som värderingsobjektet (undantaget nr 6 men den handlar ju bara om att möjliggöra hyresrätter). Den högsta nivå som synes ha betalats är ca 11 000 - 12 000 kr/kvm BTA. Värdenivån bör ligga klart över denna men även under nivån för fri upplåtelseform.

EXPLOATERINGSKALKYL, HYRESRÄTT

Följande enkla kalkyl kan ställas upp för att bedöma byggrättsvärdet med förutsättningen hyresrätter:

Hyra, lägenheter:	2 650 kr/kvm ¹⁾
Hyra garage ²⁾ :	120 kr/kvm
Total hyra:	2 770 kr/kvm
Drift- och underhåll:	400 kr/kvm
Driftnetto:	2 370
Direktavkastningskrav:	3,4 %
Marknadsvärde:	ca 70 000 kr/kvm BOA
Produktionskostnad:	42 000 kr/kvm BOA ³⁾
Vinstkrav (ca 10 % ³⁾):	6 500 kr/kvm BOA
Markvärde, kr/kvm BOA:	70 000 – 42 000 – 6 500 = 21 500 kr/kvm BOA
Relation BOA/BTA:	0,76
Markvärde, kr/kvm BTA:	16 300 kr/kvm ljus BTA

- 1) Baserat på en genomsnittstorlek om 60 kvm, vilket motsvarar en normhyra om 2 400 kr/kvm
- 2) Hyresintäkter för garage utslaget på boarean.
- 3) Totalkostnad ink garage, utslaget på BOA
- 4) På insatt kapital, d v s produktionskostnad och markvärde

SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING, HYRESRÄTT

Ortsprisanalysen visar endast på en nivå mellan 12 000 och 20 000 kr/kvm BTA medan exploateringskalkylen visar på en nivå strax över 16 000 kr/kvm BTA. Med hänsyn till det begränsade och osäkra ortsprismaterialet läggs här större vikt vid exploateringskalkylen. Marknadsvärdet av bostadsbyggrätter med förutsättningen hyresrätt inom Sicklaön 368:2 bedöms därför till **16 000 kr/kvm ljus BTA**. Då har även beaktats de faktiskt topografiska förhållandena.

Applicerat på den byggrätt för bostäder som anges i fastighetstaxeringen (9 451 kvm BTA innebär det att marknadsvärdet av fastigheten Sicklaön 268:2 i s k avröjt skick, efter skälig avrundning, bedöms till **151 000 000 kr**.

Stockholm 2022-03-15

Forum Fastighetsekonomi AB

Rolf Simón

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare