

Värdeutlåtande

gällande fastigheten

Sicklön 38:10

Nacka kommun



Illustration hämtad från planbeskrivning, Nacka kommun.

2023-03-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Johanna Haräng.
<i>Bakgrund/syfte</i>	Värdeutlåtandet syftar till dels att bedöma fastighetens marknadsvärde i obebyggt skick. Värdeutlåtandet ska ligga till grund för omförhandling av avgäld. Värdet ska redovisas i kronor kvadratmeter ljus BTA.
<i>Värderingsobjekt</i>	Sicklaön 38:10 i Nacka kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värdebedömningen grundas i huvudsak på av uppdragsgivaren lämnad information och gällande plansituation.</p> <p>Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden.</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Värdebedömningen avser inklusive gatubyggnadskostnader men exklusive VA-avgift.</p> <p>För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Taxeringsuppgifter.- Gällande detaljplan.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

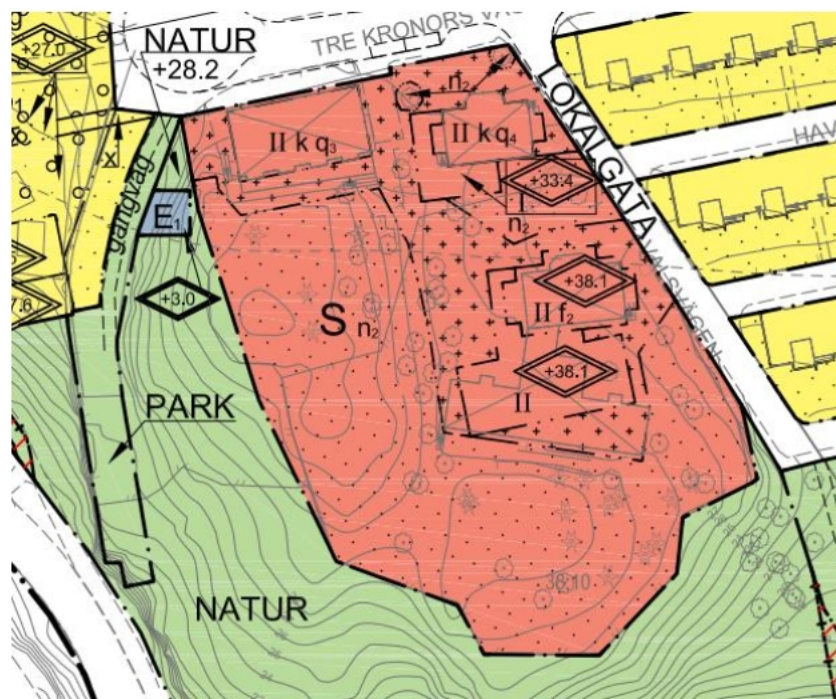
Lagfaren ägare Nacka kommun (Org.nr: 212000-0167)

Fastighetstyp Fastighet avsedd för förskola.

Läge Värderingsobjektet är beläget på Kvarnholmen i nordvästra delen av Nacka. Avståndet till centrala Nacka är drygt 2 km. Näromgivningen utgörs i huvudsak av bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus och radhus. I övrigt angränsar området till naturmark.



Planförhållanden Värderingsobjektet omfattas av detaljplan för del av Kvarnholmen etapp 5 – Kvarnholmsplatån. Detaljplanen vann laga kraft 2015-07-22 och anger ändamålet skola/förskola inom värderingsobjektet. Stor del av fastigheten utgör prickmark och får inte bebyggas.



Tomtbeskrivning

Värderingsobjektet har en tomtareal på 5 520 kvm och är bebyggd med ett antal byggnader som nyttjas för förskola. Värdebedömningen avser emellertid värderingsobjektet i s.k. avröjt skick varför byggnaderna inte ingår i värdebedömningen. Del av tomten utgörs av berg i dagen vilket inte får bebyggas enligt gällande detaljplan. Den totala byggrätten är 1 887 kvm/ ljus BTA.



VÄRDERING

Metod

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. Värdet av mark utgörs i huvudsak av vad som får uppföras på marken varför byggrättsvärdet för bostäder och förskola ska bedömas.

Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

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

Exploateringskalkyl. Denna metod 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 detta fall nyttjas ortsprismetoden då många parametrar i en exploateringskalkyl bedöms vara väldigt osäkra för tillfället sett till det rådande marknadsläget.

Marknadsanalys

Skolor allmänt

Efterfrågan på skolfastigheter är stor (inkl förskolor), särskilt i storstadsregioner som har en stark befolkningstillväxt. Skolfastigheter är ett relativt nytt segment på investerarmarknaden, men utgör idag en stor del av marknaden för samhällsfastigheter. Mellan 2017 och 2021 har elevunderlaget i landets grund- och gymnasieskolor ökat med ca 56 000 elever. Ökningen har främst skett i storstadsregionerna och i de större regionsstäderna. Därutöver har även antalet studerande på högskolor och universitet ökat.

Nybyggnation av förskolor och skolor utgör den fjärde största gruppen av olika typer av byggprojekt efter flerbostadshus, vägar/gator och industri/lager. Juli 2022 hade det under en tolv månadersperiod byggstartats skol- och förskoleprojekt för 20,4 miljarder kr, vilket utgör ca 7,5 % av samtliga byggstartade projekt i landet.



Skolfastigheterna är attraktiva bland investerarna då hyresavtalen i regel är långa, mindre konjunkturkänsliga, stabila hyresnivåer och där det geografiska läget har mindre betydelse än för kommersiella fastigheter.

Skolfastigheter har i regel en stor andel specialanpassade ytor och utomhusmiljö, vilket begränsar uthyrningsmöjligheterna på den kommersiella marknaden.

Skolpeng

Skolan finansieras av kommunen med s.k. skolpengen. Finansieringen varierar mellan olika kommuner. Dock får alla skolor samma skolpeng inom en och samma kommun, oavsett om det är en fristående- eller kommunal aktör. Utöver skolpengen ger kommunerna påslag för socioekonomisk resursfördelning till skolor som har elever med utländsk bakgrund eller till skolor som är belägna i områden med låg utbildningsnivå. Vissa kommuner ger extra ersättning till skolor med höga hyror (skolor som antingen avser nyproduktion eller är belägna i ett område med höga hyresnivåer).

Skolan kostar olika mycket i olika kommuner. Glesbygdskommuner har ofta högre kostnader per elev än övriga kommuner, då det är dels kostsamt att bedriva små skolor i glesbygd eftersom lokalerna ofta är stora i förhållande till antalet elever och dessutom är personalkostnaderna högre per elev om antalet elever är lågt. Lokalkostnaderna i storstäderna är ofta högre än i övriga delar av landet.

När en kommun fördelar pengar till skolor ska den s.k. likabehandlingsprincipen gälla, vilket innebär att kommunala och fristående skolor ska kunna bedriva sin verksamhet på lika villkor. Fristående skolor får dock ett påslag för moms och administration, kostnader som inte kommunala bolag har.

I tabellen nedan har skolkostnader per elev sammanställts, uppgifterna avser 2018 (källa Skolverket). Vid beräkning av lokalkostnader har schablonvärden använts för antalet elever. I både grundskolan och gymnasiet antas lokalytan uppgå till 8,5 kvm per elev och inom förskolan 10 kvm per barn.

Kostnader förskola 2020	Kostnad per elev		
	Totalt	Lokaler och inventarier	Lokalkostnad, kr/kvm (inkl inventarier)
Storstäder	172 000	27 000	2 700
Pendlingskommun nära storstad	151 500	26 000	2 600
Större stad	156 600	24 900	2 490
Pendlingskommun nära större stad	153 000	21 900	2 190
Lågpendlingskommun nära större stad	156 200	22 700	2 270
Mindre stad/tätort	155 600	21 700	2 170
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	155 400	21 100	2 110
Landsbygdskommun	153 700	18 800	1 880
Landsbygdskommun med besöksnäring	171 800	24 000	2 400
Samtliga kommuner	158 000	24 100	2 410

Då hyran på skolfastigheter påverkas av hur stor skolpengen är, kan man med hjälp av denna räkna ut en potentiell maxhyra som skolorna klarar av att bära. Dock överstiger ibland den aktuella hyran maxhyran. Detta är vanligt vid bl.a. nyproduktion eller i storstäder där hyresnivån är hög. Ersättningen för lokalkostnaderna ska förutom hyran, även täcka kostnader för bl.a. drift, vaktmästare och inredning, vilket medför att hyresnivån vanligtvis hamnar under maxhyran. Dessutom påverkas hyresnivån av lokalernas läge och standard samt i viss mån även hyresnivån på den kommersiella marknaden.

Ortspris och värdebedömning, förskola

Byggrättsvärde

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende tomtmark för skoländamål som köpts de senaste åren i jämförbara lägen runt om i Stockholmsregionen samt Mälardalen.

Södertälje

Undertecknad har kännedom om en överlåtelse i Södertälje som omfattar byggrätt för förskola. Överlåtelsen omfattar dock även byggrätt för vårdboende och flerbostadshus som ska upplåtas med bostadsrätt. Beslut om överlåtelse togs i maj 2020 och överenskommet pris var **3 000 kr/kvm BTA**. Förskolan kommer att inrymma plats för ca 100 barn.

Järfälla

Järfälla kommun tecknade i juni 2022 ett marköverlåtelseavtal med Gröna Skolfastigheter AB gällande fastigheten Jakobsberg 18:36 där en fristående förskola ska uppföras. Överlåtelsen grundar sig på en markanvisning där anbudsgivarna fick ange pris, kr/kvm BTA. I inbjudan till markanvisning framgår att byggrätten

värderats till 3 000 kr/kvm BTA. Det vinnande anbudet gav ett pris på **6 500 kr/kvm BTA**. Byggrätten inom fastigheten 1 295 kvm BTA och fastigheten har en areal på 2 896 kvm, köpeskillingen motsvarar därmed ca **2 900 kr/kvm markareal**.

I samband med en markanvisning under november 2021 för kv. 6 i Veddesta erhöll Storstaden Bostad markanvisning för bostäder och förskola. Priset för förskolebyggrätterna motsvarade **3 001 kr/kvm BTA**. Totalt inkom sju anbud, varav buden på förskolebyggrätterna låg mellan 2 000 - 4 100 kr/kvm BTA.

Västerås

I maj 2022 vann SBB en markanvisningstävling i området Sätra (Etapp 1, lott 5), i Västerås avseende byggrätt för förskoleändamål. SBB avser bygga en förskola för en friskoleaktör. Priset enligt anbudet uppgick till **8 550 kr/kvm BTA** förskola. Sammanlagt inkom nio anbud, de övriga åtta var mellan 2 106 och 6 193 kr/kvm BTA med ett genomsnitt om **4 880 kr/kvm BTA**. Den totala byggrätten är 1 000 kvm vilket ger ett totalt värde på 8,55 mkr. Tomtytan är ca 5 125 kvm vilket ger ett pris motsvarande **1 770 kr/kvm tomtareal**.

Tyresö

I december 2022 tecknade Tyresö kommun ett markanvisningsavtal gällande förskola inom Forellen 4 i Tyresö centrum med Hemsö Vårdfastigheter AB. Bolaget äger intilliggande fastighet därav fick de en direktanvisning. Köpeskillingen är **4 000 kr/kvm BTA** vid värdepunkten är 30 juni 2022. I köpeskillingen ingår ersättning för utbyggnad av allmän plats. Hemsö ska även stå för utrednings- och projekteringskostnader, plankostnader, VA-avgift samt avgift för sopsug. Förskolan inryms i bottenvåning på flerbostadshus,

Tyresö kommun tecknade i april 2022 ett köpeavtal med Bergsundet Wättinge AB gällande fastigheterna Näsby 4:1367, 4:1469, Bollmora 2:1. Inom området avses att uppföras en förskola. Angiven prisnivå avser mars 2019 och var **2 250 kr/kvm BTA**. Från priset ska ett avdrag göras motsvarande mervärdesskatten av anslutningsavgiften till sopsug beräknat på en taxa om 285 kr/kvm BTA. Förskolan ska inrymma sex avdelningar för ca 114 barn. Byggrätten är ca 1 300 kvm BTA.

Sollentuna

I december 2021 tecknades ett markanvisningsavtal mellan Sollentuna kommun och Hemsö Arttiv Fastigheter AB gällande fastigheten Sjöberg 7:1. Markanvisningen avser skoländamål och ska inrymma en skola för ca 400 elever. Bolaget ska bekosta en planavgift på 800 000 kr. Köpeskillingen är ännu inte bestämd men ska baseras på två av varandra oberoende värderingar. Beloppet på

den tilläggsköpeskilling som ska utgå för varje kvm BTA som detaljplanen kommer att medge utöver redan nu bestämd byggrätt och utgör **3 500 kr/kvm BTA**. Inom området avses att uppföras en ny skolbyggnad för 200 elever med en byggnadsarea på 1 200 – 1 400 kvm, byggnad ska uppföras i två plan. Skolgårdens yta är ca 4 500 kvm. Det totala byggrättsvärdet är där med ca 8,4 – 9,8 mkr vilket motsvarar ett värde på **1 870 - 2 180 kr/kvm markareal**.

Sollentuna kommun har under hösten anordnat en markanvisning gällande att uppföra en förskola inom fastigheten Eldonet 1 i Väsjön. Fastigheten ska upplåtas med tomträtt och anbudet skulle när det gäller pris ange tomträttsavgäld som den totala ersättningen per år och som ska gälla de i tio år framöver. Totalt inkom sju anbud på nivåer som motsvarar en tomträttsavgäld på 91 – 351 kr/kvm BTA och år med ett medel på 192 kr/kvm BTA och år och en median på 186 kr/kvm BTA och år.

Det vill säga en relativt spillrad prisbild. Vid nytecknande av tomträttsavgälden så grundar sig tomträttsavgälden vanligtvis på en avgäldsränta på mellan 3 – 5 %. Omräknas tomträttsavgälden i enlighet med detta så motsvarar medelnivån ovan ca **3 830 – 6 384 kr/kvm BTA (medel runt 5 100 kr/kvm BTA)**. Omräknas det högsta budet enligt samma resonemang indikerar det på ett underliggande markvärde på 7 020 – 11 700 kr/kvm BTA.

Priset utgjorde emellertid enbart 33 % och det högsta budet utsågs inte som vinnare av markanvisningstävlingen. Ett genomförandeavtal med vinnaren har tecknats nu under november. Fastigheten har en areal på 3 400 kvm och bedömer att en lämplig storlek på byggnad är ca 10 kvm BTA per barn. Förskolan kommer att inrymma ca 100-140 barn vilket ger en total byggrätt på mellan 1 000 – 1 400 kvm BTA. Byggrättsvärdet bedöms grovt till ca 5 000 kr/kvm BTA vilket ger ett totalt värde på 5,0 – 7,0 mkr beroende på antalet barn som förskolan kommer att inrymma. Det högsta inkomna anbudet indikerar emellertid på ett totalt byggrättsvärde på ca 6,4 – 9,9 mkr,

Inkomna anbud indikerar därmed på ett underliggande markvärde på **1 470- 2 060 kr/kvm markareal i snitt**. Det högsta inkomna anbudet indikerar emellertid på ett underliggande markvärde på **1 880 – 2 900 kr/kvm markareal**.

Upplands-Bro

Upplands-Bro kommun förvärvade fastigheten Finnsta 1:269 i centrala Bro i augusti 2021. Fastigheten är planlagd för ändamålet daghem och ligger inom projektet Omdaning Bro och köpet av fas-

tigheten är ett steg för att förenkla utvecklingen av området. Köpeskillingen baseras på nu gällande detaljplan, daghem, och motsvarar **3 000 kr/kvm BTA**. Köpeskillingen baseras på en värdering. Fastigheten har en areal på 4 320 kvm varav tidigare byggnad upptagit ca 1 100 kvm av tomtytan, byggnaden var uppförd i ett plan. Forum har emellertid kännedom om att ytterligare överlåtelse skett i slutet av 2022 för 4 000 kr/kvm BTA.

Baserat på ett byggrättsvärde på 3 000 kr/kvm BTA och en byggrätt på 1 100 kvm BTA så är det totala värdet 3,3 mkr eller 750 kr/kvm markareal. Baserat på ett byggrättsvärde på 4 000 kr/kvm BTA och en byggrätt på 1 100 kvm BTA så är det totala värdet 4,4 mkr eller drygt 1 000 kr/kvm markareal.

Haninge

I Jordbro i Haninge tecknades 2021 ett markanvisningsavtal med SBB om byggrätter för bostäder och en förskola i Jordbro. Priset för förskolan bestämdes till **2 750 kr/kvm BTA**. Byggrätten omfattar ca 890 kvm BTA.

Österåker

Österåkers kommun tecknade ett markanvisningsavtal gällande fastigheten Svinninge 1:345 i januari 2021 till Fondamentor Fastigheter AB. Byggrätten är på 700 kvm BTA och priset var 2,1 Mkr vilket motsvarar **3 000 kr/kvm BTA**. Samtidigt tecknades ett köpeavtal med samma aktör gällande fastigheten Svartgarn 2:691 till samma prisnivå. Överlåtelseavtal tecknades i januari 2022 på samma nivåer. Fastigheten har en areal på 5 324 kvm. Den totala köpeskillingen var 2,1 mkr vilket motsvarar ca **400 kr/kvm markareal**.

I Valsjöskogen i Österåker skedde en markanvisning i januari 2019 då Österåkers kommun upplät fastigheten Tråsättra 1:879 med tomträtt till Slättö VII AB. Tomträttsavgälden motsvarar 480 000 kr/år. I avtalet regleras avgäldsrentan till 4 % vilket ger ett underliggande markvärde på 12 Mkr. Fastigheten har en areal på 7 063 kvm och byggrätten är 2 000 kvm BTA. Markvärdet motsvarar därmed ca **1 697 kr/kvm tomtareal** eller **6 000 kr/kvm BTA**.

Huddinge

Huddinge kommun anordnande en markanvisningstävling, gällande fastigheten Marmormjölet 9 i Mellansjö/Svartvik. Inom fastigheten planeras att uppföras en fristående förskola. Hoivatilat AB stod bakom det vinnande anbudet av totalt 10 anbud. Markanvisningen skedde till ett fast pris på **3 800 kr/kvm BTA**. avtal tecknades i oktober 2020. Byggrätten är 1 000 kvm BTA och fastigheten har en areal på 4 300 kvm. Köpeskillingen motsvarar därmed ca **885 kr/kvm markareal**.

Täby

I oktober 2021 tecknades ett tomträttsavtal mellan Skanska AB och Täby kommun gällande tomträttsupplåtelse av fastigheten Kronhjorten 1. Avgälden baseras på ett byggrättsvärde motsvarande **3 500 kr/kvm BTA**.

Täby kommun sålde fastigheten Giggen 1 till Actus Täby AB som tidigare haft rådighet över marken via tomträtt. Köpeavtalet undertecknades i november 2019 och köpeskillingen var 1,4 Mkr. Fastigheten är bebyggd med en förskola med en byggrätt på 900 kvm BTA och tomtarealen är 1 861 kvm. Köpeskillingen motsvarar därmed **3 500 kr/kvm BTA eller 1 700 kr/kvm markareal**.

Vallentuna

Vallentuna kommun godkände i maj 2019 ett marköverlåtelseavtal gällande fastigheten Vallentuna-Åby 1:177 som har en areal på 6 863 kvm. Köpare var Nystad Vallentuna Skolfastigheter AB som har för avsikt att uppföra skolbyggnad som ska inrymma Internationella Engelska skolan. Köpeskillingen var 7,5 Mkr och byggrätten uppskattas till ca 2 800 kvm BTA. Köpeskillingen motsvarar ca **1 100 kr/kvm tomtareal eller ca 2 680 kr/kvm BTA**.

Stockholm

I november 2020 markanvisade Stockholms stad del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Östberga till Bonava för att uppföra bostäder samt förskola inom Karlviks strand. Köpeskillingen för förskola motsvarade **4 500 kr/kvm BTA**.

I november 2019 markanvisade Stockholms stad del av fastigheten Farsta 2:1 till Småa AB för att uppföra bostäder samt förskola. Köpeskillingen för förskola motsvarade **4 500 kr/kvm BTA**.

I maj 2019 blev AB Borätt och Seniorgården AB tilldelade en markanvisning inom fastigheterna Bällsta 1:9 och 1:34 inom Södra Solvallastaden för både bostäder samt förskola. Prisnivån för förskolan var **3 300 kr/kvm BTA**.

Ovanstående kan sammanfattas i tabellen nedan. För vissa av jämförelseobjekten har uppgifter om byggrätt och tomtareal hittats, vilket också presenteras i tabellen på nästa sida.

Nacka

Möller och Partner vann markanvisningstävling i Orminge under oktober 2019 för 50st radhus och förskola där erbjudet pris för förskolebyggrätten ska motsvara **2 000 kr/kvm BTA**. Byggrätten motsvarar 2 000 kvm BTA och ska inrymma 160 platser. Tomten omfattar ca 3 750 kvm vilket gör att köpeskillingen motsvarar **1 070 kr/kvm markareal**.

I Solsidan och inom fastigheten Solsidan 13:1 tecknades ny avgäldsnivå under september 2019 för förskola mellan Hemfosa och Nacka kommun. Avgälden baseras på ett underliggande markvärde motsvarande **2 300 kr/kvm BTA**. Byggnaden har enligt uppgift en lokalarea på 550 kvm vilket motsvarar ca 660 kvm BTA, tomtarealen är 4 809 kvm. Köpeskillingen motsvarar därmed ca **315 kr/kvm markareal**.

Ortspriserna ovan visar att överlåtelser har skett till priser mellan ca 2 000 – 8 500 kr/kvm BTA där en överlåtelse har skett i Södertälje på nivåer mellan 2 000 – 2 300 kr/kvm BTA. Dessa överlåtelser skedde emellertid för ett antal år sedan och sedan dess har prisutvecklingen generellt för skolfastigheter varit positiv.

Samtliga överlåtelser är sammanställda i tabellen nedan:

Kommun	Pris/kvm BTA	Årtal då avtal tecknades	Pris baseras på
Tyresö	4 000	2022	Värdering
Tyresö	2 250	2022	Okänt
Järfälla	6 500	2022	Budgivning
Västerås	8 550	2022	Budgivning
Österåker	3 000	2022	Värdering
Järfälla	3 001	2021	Budgivning
Sollentuna	3 500	2021	Värdering
Sollentuna	5 100	2021	Budgivning
Upplands-Bro	3 000	2021	Värdering
Haninge	2 750	2021	Okänt
Täby	3 500	2021	Värdering
Södertälje	3 000	2020	Okänt
Stockholm	4 500	2020	Värdering
Österåker	6 000	2019	Budgivning
Huddinge	3 800	2019	Budgivning
Täby	3 500	2019	Värdering
Vallentuna	2 680	2019	Okänt
Stockholm	3 300	2019	Värdering
Nacka	2 000	2019	Okänt
Nacka	2 300	2019	Okänt

Det som är intressant med köpen ovan är att det är en splittrad prisbild där det är stor skillnad på ifall köpen baserats på en värdering eller fasta priser i en anbudstävling eller om priset baseras på budgivning.

Filtreras överlåtelsena ut priset baseras på värdering (bortsett från okända) så resulterar det i ett snittpris på drygt 3 500 kr/kvm BTA. Den senaste överlåtelsen skedde i december för 4 000 kr/kvm BTA i Tyresö centrum. I köpeskillingen ingick emellertid ett flertal kostnadsposter som har en negativ inverkan på värdenivån. Värdet bedöms därför sökas över 4 000 kr/kvm BTA.

Kommun	Pris/kvm BTA	Årtal då avtal tecknades	Pirs baseras på
Tyresö	4 000	2022	Värdering
Österåker	3 000	2022	Värdering
Sollentuna	3 500	2021	Värdering
Upplands-Bro	3 000	2021	Värdering
Täby	3 500	2021	Värdering
Stockholm	4 500	2020	Värdering
Täby	3 500	2019	Värdering
Stockholm	3 300	2019	Värdering
Medel	3 538		

Filtreras däremot överlåtelsena ovan ut där priset baseras på budgivning resulterar det i ett snittpris på drygt 4 300 kr/kvm BTA

Kommun	Pris/kvm BTA	Årtal då avtal tecknades	Pirs baseras på
Järfälla	6 500	2022	Budgivning
Västerås	8 550	2022	Budgivning
Järfälla	3 001	2021	Budgivning
Sollentuna	5 100	2021	Budgivning
Österåker	6 000	2019	Budgivning
Huddinge	3 800	2019	Budgivning
Medel	4 323		

Ovanstående analys visar därmed på att det finns en hög betalningsvilja för mark avsedd för skola/förskola och att det finns många intressenter till dessa tomter. Ett exempel är markanvisningen i Sätra i utkanten av Västerås tätort där det sammanlagt inkom nio anbud. Det vinnande anbudet stack ut uppåt på nivån 8 550 kr/kvm BTA. Övriga åtta anbud var mellan 2 106 och 6 193 kr/kvm BTA med ett genomsnitt om 4 880 kr/kvm BTA.

Även överlåtelsen i Järfälla som skedde innan sommaren indikerar på en hög nivå 6 550 kr/kvm BTA. Det är emellertid osäkert vad som kommer att ske med byggrättsvärderna sett till den osäkerhet som råder med både ökade byggkostnader samt räntor. Värdet bedömd därför sökas under denna nivå.

Efter en sammanvägd bedömning bedöms därför en nivå runt **5 000 kr/kvm ljus BTA** som rimlig.

Ett byggrättsvärde på 5 000 kr/kvm BTA ger ett totalt värde på 9,435 mkr. Fastigheten har en areal på 5 520 kvm vilket motsvarar 1 807 kr/kvm markareal. Sett till överlåtelseerna ovan så kan utläsas att de fastigheter med stor byggrätt också genererar ett högre värde sett till kr/kvm markareal. I Österåker och Nacka där byggrätterna enbart är 700 respektive 660 kvm BTA så är tomtmarksvärdet enbart 400 respektive 315 kr/kvm markareal.

Självklart så har storleken på tomtarealen också betydelse, en stor tomtareal i relation till byggrätt leder till ett lägre marknadsvärde sett till kr/kvm markareal.

Byggrätten inom värderingsobjektet är relativt stor jämfört med jämförelseobjekten, det är enbart objektet i Vallentuna som har en större byggrätt. Där är emellertid även byggrätten större vilket gör att värdet sett till kr/kvm markareal landar på 1 100 kr. Värderingsobjektet bedöms emellertid ha ett klart bättre läge än detta objekt vilket styrker att värdet bör sökas över 1 100 kr/kvm markareal.

Undertecknad har bedömt byggrättsvärdet inom värderingsobjektet till 5 000 kr/kvm BTA. Tre av objekten har överlåtits till nivåer över denna nivå, Järfälla Västerås och Sollentuna. Fördelas priset efter kr/kvm markareal så har köpen skett för 2 900 kr/kvm markareal i Järfälla, 1 770 kr/kvm markareal i Västerås och 1 665 kr/kvm markareal i Sollentuna.

Värdet för värderingsobjektet är med ett byggrättsvärde på 5 000 kr/kvm BTA är ca **1 800 kr/kvm markareal**. Detta bedöms utifrån ovanstående analys som fullt rimligt.

Kommun	Pris/kvm BTA	Antal kvm BTA (medel)	Tomtareal	kr/kvm tomtareal (medel)
Järfälla	6 500	1 295	2 896	2 900
Västerås	8 550	1 000	5 125	1 770
Österåker	3 000	700	5 324	400
Sollentuna	3 500	1 300	4 500	2 000
Sollentuna	5 100	1 200	3 400	1 665
Upplands-Bro	3 000	1 100	4 320	875
Täby	3 500	900	1 861	1 700
Huddinge	3 800	1 000	4 300	885
Vallentuna	2 680	2 800	6 863	1 100
Nacka	2 000	2 000	3 750	1 070
Nacka	2 300	660	4 809	315
Medel		1 269	4 286	1 335

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Sicklaön 38:10 i Nacka kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2023-03-01 till **5 000 kr/kvm ljus BTA** eller **1 800 kr/kvm markareal**.

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2023-03-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Camilla Backman
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

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 Advice 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 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 arrendeaftal 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 myndighetsställstånd 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.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Sigurdsgratan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88