

## VÄRDEUTLÅTANDE

avseende

**Lännersta 1:123, Nacka**

Stockholm 2016-12-07  
Gunilla Ljunghed





## Innehållsförteckning

1. UPPDRAG .....	1
2. OBJEKTSBESKRIVNING .....	1
Läge .....	1
Allmänna uppgifter .....	2
3. VÄRDERINGSPRINCIPER/VÄRDERINGSMETODER .....	3
4. ORTSPRISANALYS .....	3
5. SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING .....	5

Bilaga      Utdrag ur Fastighetsregistret



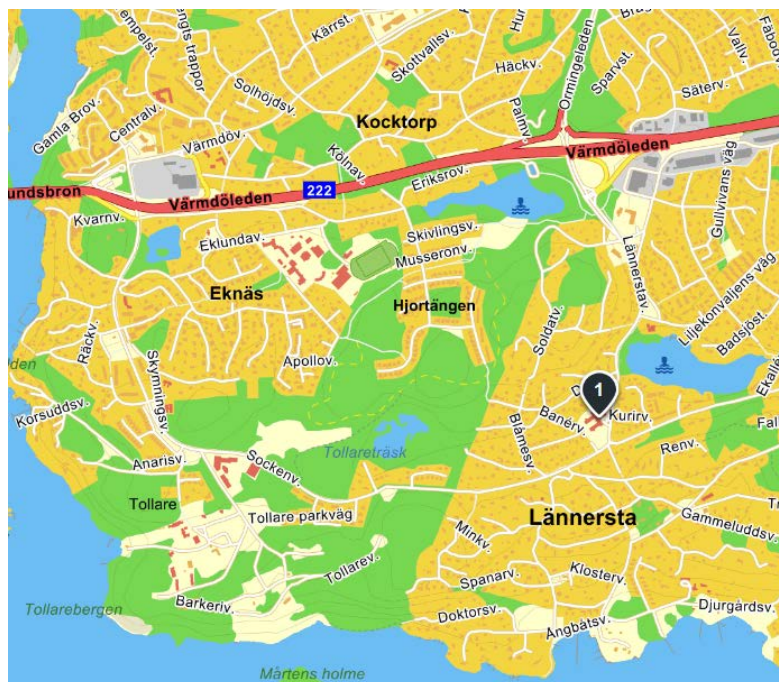
## 1. UPPDRAG

Uppdragsgivare, förutsättningar mm	Nacka kommun upplåter fastigheten Lännersta 1:123 med tomträtt till Turako Skolfastigheter 6 AB. Tomträttsavgälden ska regleras 2018-07-01. Bryggan Fastighetsekonomi har av tomträttshavaren, genom jur kand Lars Fröjd, erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för marken.
Speciella förutsättningar	Lokalarean uppgår till 3 055 m <sup>2</sup> . Uppgifter om bruttoaran saknas, varför markvärdet redovisas i kr/m <sup>2</sup> ljus BTA.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är december 2016.
Underlag	- Gällande detaljplan - Tomträttsavtal - Utdrag från Fastighetsregistret - Ortsprismaterial
Besiktning	Översiktlig besiktning av objektet gjordes 2016-12-02 av Gunilla Ljungehed från Bryggan Fastighetsekonomi.

## 2. OBJEKTSBESKRIVNING

### Läge

Värderingsobjektet ligger utmed Sockenvägen i Lännersta, se karta nedan. Den närmaste omgivningen inrymmer småhusbebyggelse. Bussar finns i området.



Källa Eniro



## Allmänna uppgifter

Objekt Lännersta 1:123, Nacka  
Adress Lännerstavägen 1, Sockenvägen 91  
Tomträttsinnehavare Turako Skolfastigheter 6 AB  
Tomtareal 13 666 m<sup>2</sup>

## Fastighetskarta



Planförhållanden För fastigheten gäller en detaljplan antagen 1997-06-02 (laga kraft 1997-07-02). Planens genomförandetid har gått ut.  
Enligt planbestämmelserna får fastigheten användas för skoländamål.

Servitut/GA Fastigheten belastas av några inskrivna servitut för väg samt vatten och avlopp, se utdrag ur Fastighetsregistret.

Miljöföreningar Inom ramen för detta uppdrag har inte utförts någon undersökning för att utreda eventuella miljörelaterade skador.



### 3. VÄRDERINGSPRINCIPER/VÄRDERINGSMETODER

Värderingsprincip	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Metod	Värdebedömningen baseras på en ortsprisanalys, där jämförelser görs med försäljningar av liknande objekt. I första hand bör värdebedömningen av en byggrätt baseras på erlagda priser för andra liknande byggrätter.

### 4. ORTSPRISANALYS

Antalet försäljningar av tomter för skola/förskola i Stockholmsområdet är begränsat. Detta beror främst på att de flesta skolor och förskolor uppförs på kommunalägd mark och drivs av kommunerna.

De överlåtelser från 2011 och framåt som vi har funnit i Stockholmsområdet beskrivs nedan.

Upplands-Bro kommun köpte fastigheten Kungsängens-Tibble 1:473 i Norrboda av HSB under sommaren 2011 för 3,8 Mkr. På tomten, som är 15 321 m<sup>2</sup>, planeras för skola och förskola. Gällande detaljplan anger ingen begränsning i byggrättens storlek. Bakgrunden till transaktionen är att HSB enligt exploateringsavtalet med kommunen skulle överlåta marken vederlagsfritt. Överlåtelserna stoppades dock av Inskrivningsmyndigheten, varvid köpebrev upprättades på en uppskattad marknadsmässig nivå. I gengäld överlämnade HSB exploateringsbidrag på motsvarande summa. Utifrån en uppskattad exploateringsgrad om 0,3-0,5 motsvarar köpeskillingen ca 500-825 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Noteras bör dock att köpet inte kan betraktas som helt rent.

Haninge kommun sålde skoltomten Vendelsö 3:1986 till Hemfosa Vendelsö AB i augusti 2011. Under 2012 färdigställdes en grundskola och en förskola, Vendelsö Hage, på tomten. Den totala bruttoarean uppgår till 4 150 m<sup>2</sup> (800 m<sup>2</sup> plus 3 350 m<sup>2</sup>). Priset uppgick till 3,7 Mkr, vilket motsvarar 892 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

I oktober 2011 köpte Botkyrka kommun skoltomten Aspiranten 1 av Riksten Friluftstad AB. Tomtarean uppgår till 22 299 m<sup>2</sup> och när skolan öppnar höstterminen 2013 kommer elevantalet att uppgå till ca 300. Fullt utbyggd kommer skolan inrymma ca 600 elever, vilket ger en uppskattad byggrätt om 6 000 m<sup>2</sup> ljus BTA. Priset uppgick till 11,0 Mkr. Vid överlåtelsetillfället fanns en idrottshall på tomten som renoverades av köparen. Mervärdet uppskattas grovt till mellan 1,0 och 2,0 Mkr, vilket ger ett pris för byggrätten på mellan 1 500 och 1 700 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.



I juni 2012 köpte Färsna Skola AB (Hemfosa) tomten Biotiten 1 i Norrtälje av kommunen för 2,8 Mkr. På tomten, som har en areal om 9 131 m<sup>2</sup>, har uppförts en förskola och en skola med en total bruttoarea om 3 335 m<sup>2</sup>. Den erlagda köpeskillingen motsvarar ca 840 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

Huddinge kommun sålde i juni 2013 fastigheten Källbrinksskolan 3 till Huga Fastigheter. Priset om 4,995 Tkr motsvarar 1 266 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. På tomten om 7 899 m<sup>2</sup> har en förskola byggts.

Ekerö kommun sålde under sommaren 2013 fastigheten Träkvista 3:282 till Hemsö Sandudden Skolfastigheter AB för 1,7 Mkr. På den 6 941 m<sup>2</sup> stora tomten har uppförts en förskola om 938 m<sup>2</sup>. Köpeskillingen motsvarar ca 1 700 kr/m<sup>2</sup> BTA.

Haninge kommun sålde kring årsskiftet 2013/2014 ca 950 m<sup>2</sup> ljus BTA för förskola i Vega till Allfadern AB för ett pris om 1 400 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

Under våren 2014 köpte Huddinge kommun ca 13 000 m<sup>2</sup> av fastigheten Högmora 2:2 av några privatpersoner. På tomten planeras för skola och förskola med en total bruttoarea om ca 3 200 m<sup>2</sup>. Priset om 2,9 Mkr motsvarar ca 900 kr/m<sup>2</sup> BTA.

I början på 2015 förvärvade Huga Fastigheter AB ett markområde om 8 000 m<sup>2</sup> för skoländamål för 5 Mkr. Av markområdet utgör 3 000 m<sup>2</sup> tillskottsmark till Ängsnässkolan. På resterande 5 000 m<sup>2</sup> ska en förskola med en bruttoarea om ca 3 000 m<sup>2</sup> uppföras. Om köpeskillingen fördelas proportionellt uppgår köpeskillingen till ca 1 040 kr/m<sup>2</sup> BTA.

I november 2015 sålde Järfälla kommun en bostadsbyggrätt i Barkarby till Veidekke Bostad AB. I kvarteret ska en förskola uppföras och priset för byggrätten är 1 100 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

I november 2015 tecknade Upplands-Bro kommun köpeavtal med ett dotterbolag till Turako AB gällande del av Kungsängens Kyrkby 2:1 i Ringvägenområdet. På tomten om ca 2 300 m<sup>2</sup> planerades (enligt planbeskrivningen) för en förskola om 800 m<sup>2</sup> BTA. Det överenskomna priset om 1,35 Mkr motsvarar knappt 1 700 kr/m<sup>2</sup> BTA. Köpet genomfördes dock aldrig då kommunen beslutade att själva bygga och driva förskolan.

Turako Skolfastigheter 4 AB köpte skoltomten Ekebyhov 3:10 i Jungfrusund av kommunen i december 2015. Tomtarealen är 3 844 m<sup>2</sup> och maximal bruttoarea uppgår till 1 500 m<sup>2</sup> ljus BTA. Priset uppgår till 2,2 Mkr, vilket motsvarar 1 467 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

Under våren 2016 sålde Järfälla kommun förskoletomten Jakobsberg 2:2838 för 2,1 Mkr till Turako Skolfastigheter 7 AB. Tomten omfattar 4 742 m<sup>2</sup> och byggrätten är 1 050 m<sup>2</sup> ljus BTA. Köpeskillingen motsvarar 2 000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.



I juni 2016 tecknade Botkyrka kommun ett exploateringsavtal med Fittja Centrum Fastigheter AB avseende utökade kommersiella lokaler, äldreboende och ca 300 lägenheter. Det överenskomna priset för förskola uppgår till 1 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

Under sommaren 2016 genomförde Nacka kommun en anbudstävling för byggrätter vid Älta Torg. Tävlingen omfattade bland annat en byggrätt för förskola i bv om 1 400 m<sup>2</sup> ljus BTA. Totalt inkom 11 anbud i intervallet 1 000-3 504 (-9 500) kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Genomsnittet uppgår till ca 2 100 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA (exkl budet på 9 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA). Sju av buden låg på 2 000 kr/m<sup>2</sup> BTA.

Huddinge kommun tecknade markanvisningsavtal med Huga Fastigheter AB i september 2016 avseende en skoltomt om ca 8 300 m<sup>2</sup> i Segeltorp. Den överenskomna köpeskillingen uppgår till 635 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Detaljplanearbetet har nyss påbörjats och information om byggrättens storlek saknas.

Under oktober 2016 har Täby kommun genomfört en markanvisningstävling för bostäder och verksamheter i Täby Park. Tävlingen omfattar en förskola om ca 800 m<sup>2</sup> och priset har förutbestämts till 2 000 kr/m<sup>2</sup> BTA.

## 5. SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

Det redovisade ortsprismaterialet avseende tomter för skola/förskola uppvisar priser i intervallet ca 500-3 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA med ett genomsnitt om ca 1 340 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA (median 1 400 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA)

Marknaden för denna typ av byggrätter är förhållandevis outvecklad jämfört med marknaden för andra typer av byggrätter. Främst beror detta på att skolor och förskolor traditionellt har byggts och drivits i kommunal regi - det är först under senare år som denna typ av objekt har kommit att betraktas ur ett rent kommersiellt perspektiv. Numera finns några professionella aktörer som har specialiserat sig på att äga och driva skolor och förskolor.

Flertalet jämförelseobjekt i materialet avser förskolor och det är också för förskoletomter som de högsta priserna har noterats. De lägsta priserna har betalats för de tre objekt som inrymmer både skola och förskola.

Rent allmänt är skolor vanligtvis betydligt större än förskolor, vilket innebär en större ekonomisk investering och därmed också en större risk. Vidare ligger hyresnivåerna generellt något högre för förskolor, vilket innebär att de genererar ett högre markvärde.



Sammantaget bedöms marknadsvärdet för **Nacka, Lännersta 1:123**,  
värdetidpunkten december 2016, till **1 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA**.

Stockholm 2016-12-07

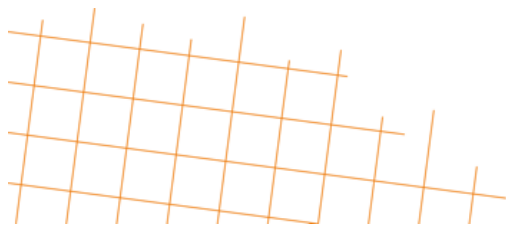
**Bryggan Fastighetsekonomi**

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA





### Fastighet

<b>Beteckning</b> Nacka Lännersta 1:123	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2009-03-06	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2015-10-11	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2016-11-29
--	---	--	---

**Nyckel:**  
010376024

<b>Distrikt</b> Boo Socken: Boo	<b>Distriktskod</b> 215032
---------------------------------------	-------------------------------

Fastigheten är upplåten med tomträtt

### Adress

#### Adress

Lännerstavägen 1  
132 45 Saltsjö-Boo

Sockenvägen 91  
132 46 Saltsjö-Boo

### Läge, karta

<b>Område</b> 1	<b>N</b> (SWEREF 99 TM) 6578777.8	<b>E</b> (SWEREF 99 TM) 685399.9	<b>Registerkarta</b> NACKA
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

### Areal

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
<b>Totalt</b>	1 3666 kvm	1 3666 kvm	

### Tomträttsinnehav

<b>Innehavare</b> 559009-9320 Hemfosa Skolfastighet 1 AB C/O Hemfosa Fastigheter AB (publ) Box 2020 131 02 Nacka	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2015-09-23	<b>Akt</b> 2015-00419411:2
---	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------

Fusion: 2015-09-03

Anmärkning: Omfattar haninge söderby 2:772, nacka mensättra 28:8, nacka solsidan 13:1

**Tomträttsupplåtelse**

<b>Inskrivningsdag</b> 1998-04-28	<b>Akt</b> 8925	<b>Upplåtelsedag</b> 1998-07-01
<b>Ändamål</b> Skolverksamhet	<b>Avgäld</b> 250.000 SEK	
<b>Avgäldsperiod</b> 10 år	<b>Perioddatum från</b> 1998-07-01	
<b>Tidigaste uppsägningsdatum</b> 2018-07-01	<b>Efterföljande uppsägningsperiod</b> 20 år	<b>Inskränkningar</b> Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

**Lagfart**

<b>Ägare</b> 212000-0167 Nacka Kommun 131 81 Nacka	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1966-09-28	<b>Akt</b> 1470
---	---------------------	--------------------------------------	--------------------

Köp (även transportköp): 1966-09-01  
Ingen köpeskillning redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 81/2689

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 28.600.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	15.000.000 SEK	2002-10-10	47129
2	13.600.000 SEK	2015-09-23	2015-00419579:1

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att använda med x markerat område för utfart.	Officialservitut	0182K-97/107.1
Vatten och avlopp	Last Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0182K-97/107.2

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Dp 156	1997-06-02 Laga kraft: 1997-07-02 Genomf. start: 1997-07-03 Genomf. slut: 2004-07-02	0182K-97/66

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Specialenhet, skolbyggnad (825)

122226-1

Uppgiftsår

Taxeringsår

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

2015

2013

**Taxerad Ägare**

559009-9320

Hemfosa Skolfastighet 1 AB

C/O Hemfosa Fastigheter AB (publ)

Box 2020

131 02 Nacka

**Andel**

1/1

**Juridisk form**

Aktiebolag

**Ägandetyyp**

Lagfart eller Tomträtt

**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Avsöndring

1907-07-08

0182K-9748

Hemmansklyvning C120

1928-12-13

01-BOO-169

Avsöndring (alt.akt 0182k-9748)

1907-07-08

01-BOO-AVS748

Fastighetsreglering

1997-11-26

0182K-97/107

Anläggningsåtgärd

2005-01-17

0182K-2004/136

**Ursprung**

Nacka Lännersta 1:1

**Tidigare Beteckning****Beteckning****Omregistreringsdatum****Akt**

A-Boo Lännersta 1:123

1976-01-01

A-Nacka Lännersta 1:123

1983-06-15

0182K-RF2709

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63