

PM

Avseende Forum Fastighetsekonomi AB's värdeutlåtande för Lännersta 1:123 i Nacka

Bakgrund och uppdrag

Fastigheten Lännersta 1:123 är upplåten med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod löper ut 2018-07-01.

Nacka kommun yrkar att avgälden ska uppgå till 300 000 kr per år. Avgälden har bestämts utifrån ett markvärde om 10 000 000 kr och en avgäldsrenta om 3,0 %. Till grund för bedömningen av markvärdet ligger ett värdeutlåtande upprättat av Forum Fastighetsekonomi AB 2016-11-14.

Vi har av tomträttshavaren, genom jur kand Lars Fröjd, fått i uppdrag att lämna synpunkter på detta värdeutlåtande.

Ortsprisanalys och värdebedömning

Ortsprismaterialet omfattar ett köp, del av Gladan 2 i Sundbyberg, som avser förvärv av tillskottsmark för att möjliggöra utbyggnad av Duvboskolan. Kvarteret Gladan omfattar, förutom skolfastigheten Gladan 1 och kyrkofastigheten Gladan 2, fyra småhusfastigheter. Köp av mark från kyrkans fastighet utgjorde den enda rimliga möjligheten att kunna bygga ut skolan. Detta speglas sannolikt i det höga priset.

Forum Fastighetsekonomi påstår att det finns ett antal prisnoteringar i intervallet 4 200-4 500 kr/m² BTA för förskolelokaler i Stockholms närförorter. Några köp specificeras dock inte och Bryggan känner inte till några köp på den nivån.

Tomträttsupplåtelser

Som ett ytterligare stöd för värdebedömningen hänvisar Forum Fastighetsekonomi till skolfastigheter i Nacka, Värmdö och Stockholm som är upplåtna med tomträtt. Rent allmänt invänder vi mot detta eftersom en analys av tomträttsavgälder aldrig kan jämföras med försäljningar som har genomförts på den fria och öppna fastighetsmarknaden.



Sammanfattning

Utifrån redovisad ortsprisanalys bedömer Forum Fastighetsekonomi markvärdet till 10,0 Mkr, vilket motsvarar knappt 3 000 kr/m² BTA (baserat på 3 400 m² BTA). Bryggans uppfattning är att stöd för denna värdenivå saknas i den rena ortsprisjämförelsen.

Stockholm 2016-12-07

Bryggan Fastighetsekonomi

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

