

Värdeutlåtande

Fastigheten Nacka Björknäs 1:978,
(byggrätt för LSS-boende)



Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning _____	2
2.	Värderingsobjekt _____	4
3.	Marknadsanalys _____	6
4.	Värderingsmetodik _____	11
5.	Värdering mark för LSS/vårdboende _____	11
6.	Slutsatser _____	17

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Detta värdeutlåtande avser bedömning av marknadsvärdet av marken till tomträtten Nacka Björknäs 1:978.

Uppdragsgivare

Värderingsuppdraget har erhållits av Nacka Kommun genom Rebecca Lord.

Syfte

I värdebedömningen ska ett värde som beskriver markens värde i avröjt skick utifrån ändamål LSS-boende redovisas.

Värderingen ska utgöra ett internt beslutsunderlag inför avgäldsreglering.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss given värdetidpunkt.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2022-04-14

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren /fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget kommer att utföras i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Särskilda förutsättningar

Enligt uppdragsgivarens önskemål avgränsas värdeutlåtandet till att undersöka byggrättsvärdet för LSS-boende, utifrån det gällande tomträttsavtalet. Vid en av Svefa översiktlig bedömning föreligger sannolikt en väsentligt högre betalningsvilja för värderingsobjektet i egenskap av tomtmark för villabebyggelse (typkod 220, småhusenhet) vilket skulle vara en tänkbar alternativanvändning. Marknadsvärdet i egenskap småhus-tomt beaktas således inte i denna värdering.

I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Värdebedömningen utgår ifrån den informationen som tillhandahållits av uppdragsgivaren om en byggrättsvolym på 569 kvadratmeter för den uppförda byggnationen inom värderingsobjektet.

I värdebedömningen tas således inte hänsyn till eventuella extraordinära grundläggningskostnader eller andra projektspecifika förutsättningar.

Delar av fastigheten ligger inom strandskydd. Värdebedömningen tar ej hänsyn till eventuell hävning av strandskydd.

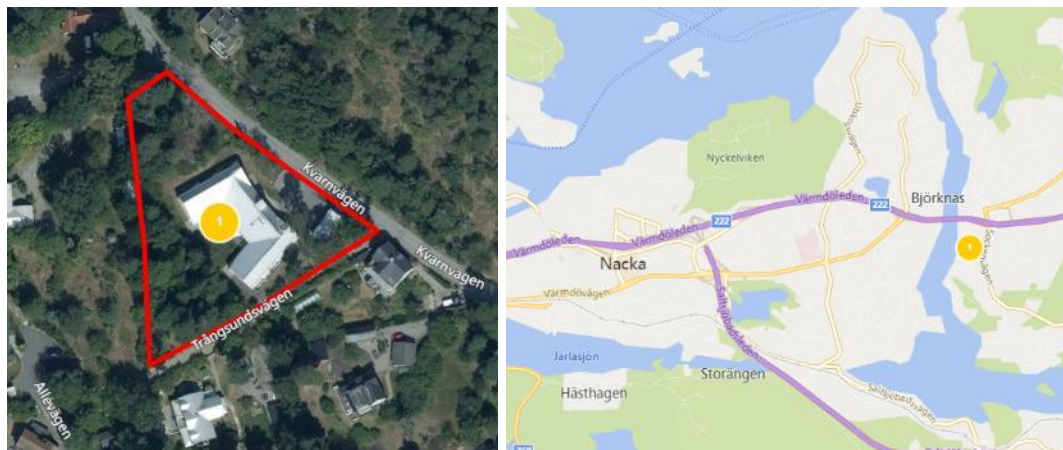
Besiktning och värderingsunderlag

En utvändigt besiktning av värderingsobjektet har utförts av Louise Melander, Svefa, den 6 mars 2022, Svefa. Härutöver har följande material och information inhämtats som värderingsunderlag:

- Utdrag ur fastighetsregistret samt kartor.
- Skriftliga och muntliga uppgifter från uppdragsgivaren.
- Gällande tomträttsavtal
- Invändiga bilder av objektet tagna av fastighetsförvaltare
- Svefas Real Estate (ortsprissystem)
- NAVet, Svefas ortsprisdatatabas för markförsäljningar

2. Värderingsobjekt

Objektstyp och läge



Värderingsobjektet är beläget i Eknäs i Nacka kommun. Närområdet utgörs av ett småhusområde omgivet av grönska och havet (Skurusundet) kan nås på mindre än 500 meters avstånd. Inom värderingsobjektet finns en fristående byggnad för LSS-boende. Enligt information från uppdragsgivaren uppgår byggrättsvolymen för byggnationen inom värderingsobjektet till 569 kvadratmeter. Arealen inom värderingsobjektet uppgår enligt fastighetsregistret till 3 444 kvadratmeter. Exploateringsgraden inom fastigheten uppgår till ca 17 %.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss med närmaste hållplats vid Björknäs centrum, ca 500 meter bort. Närmaste område med service återfinns i Björknäs centrum men ett bredare serviceutbud återfinns vid Nacka Forum vilket beläget på ca 5 kilometers avstånd. Motorvägen (väg 222), kan nås på ca 300 meters avstånd från värderingsobjektet. Via denna trafikled kan de centrala delarna av Stockholm nås inom ca 15–20 minuter.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Nacka kommun.

Tomträttsinnehavare

Tomträttsinnehavare till värderingsobjektet är Genova Björknäs AB.

Tomträtt

Allmänt

Regler kring tomträtter finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomträtt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Enligt nuvarande regler kan man hävda att tomträttsupplåtelsen i princip är evig.

När tomträttsavgäld skall fastställas säger jordabalkens 13 kapitel att "rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse". Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället.

En tomträttsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsrenta.

Avgäldsrenta

Avgäldsrentan vid reglering för 10-årig avgäldsperiod är numera 3,0 % enligt Mark- och miljööverdomstolens dom angående Spektern 13 (mål nr F9187-16). Domen vann laga kraft under 2018, då HD beslutade att inte meddela Stockholms stad prövningstillstånd.

Tillåten användning enligt tomträttsavtalet

Enligt tomträttsavtalet är tillåten användning LSS-boende. Svefa har inte kännedom om eventuella sidoavtal.

Nuvarande avgäld

Den årliga avgälden för Nacka Björknäs 1:978 uppgår till 43 813 kr per år och gäller t.o.m. den 24 september 2023.

Fastighetsrättsliga förhållanden

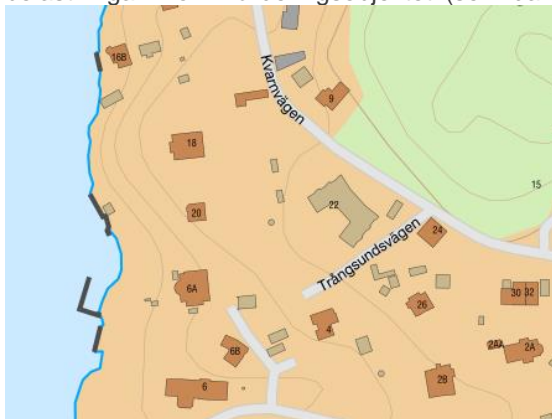
Värderingsobjektets status avseende aktuella rättigheter och andelar i samfälligheter framgår närmare av bifogat utdrag ur fastighetsregistret. Aktuella belastande rättigheter bedöms rimligen ej (och förutsätts ej) ha någon inverkan av betydelse på genomförbarheten av och ekonomin i en eventuell framtida exploatering inom värderingsobjektet.

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Några miljöbelastningar är inte kända av fastighetsägaren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).



LST Potentiellt förorenade områden EBH (Riskklass)

- 1 Mycket stor risk
- 2 Stor risk
- 3 Måttlig risk
- 4 Liten risk
- E Ej riskklassade
- KM Känslig Markanvändning
- MKM Mindre Känslig Markanvändning

Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas idagsläget inte av någon detaljplan. Värdebedömningen förutsätter att uppförd bebyggelse inom värderingsobjektet erhållit godkänt bygglov. Värderingen förutsätter att den uppförda byggnaden inom fastigheten har en bruttoarea på 569 kvadratmeter.

3. Marknadsanalys

Svensk ekonomi

Under 2021 har noterats en tydlig återhämtning i svensk ekonomi, understödd av finans-/penningpolitiska stimulanser och utfasning av corona-restriktioner. BNP-tillväxten för 2021 väntas uppgå till +5,2% (-2,9% för 2020), men sannolikt noteras en tydlig avmattning under 2022. Den ryska invasionen av Ukraina har medfört stor geopolitisk osäkerhet som kan få långtgående konsekvenser, i Sverige och internationellt. Vidare kvarstår viss osäkerhet kring corona-pandemin, med risk för ökad smittspridning och återinförda restriktioner.

Inflationen har ökat under 2021 (dec-KPI visar på en uppgång om ca 3,9% sett till de senaste 12 månaderna, i huvudsak p.g.a. kraftigt stigande el-priser). Under 2022 väntas tillväxten gå in i en lugnare fas, och även om inflationen väntas vara relativt hög har Riksbanken ansett det motiverat med en fortsatt expansiv penningpolitik för att den underliggande, långsiktiga inflationen ska stabiliseras kring målet om 2,0%. Reporäntan ligger därmed kvar på 0% (feb-22), men Riksbankens innehav av värdepapper kommer gradvis att fasas ut. Riksbanken anger att det inte är aktuellt med någon höjning förrän den senare delen av 2024, men flera av marknadens aktörer gör bedömningen att reporäntan höjs redan under 2022/2023 (med en reporänta om 1,5% under 2024).

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, även om den höga befolkningstillväxten avtagit. En utmaning är den åldrande befolkningen (antalet 80+ väntas öka med ca 50% till 2030) och den höga försörjningskvoten (=andelen personer i "icke-arbetsför" ålder). Stora krav ställs på utbyggnad av vård/skola/ omsorg. De offentliga finanserna är fortfarande starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det sannolikt krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken framöver.

Arbetslösheten för 2022 och 2023 väntas uppgå till 7,1% respektive 6,8% (motsvarande 362 000 respektive 350 000 personer). I takt med att corona-restriktionerna lättats har efterfrågan på arbetskraft ökat, och antalet arbetslösa är nu nere på motsvarande nivå som innan coronapandemin. Återhämtningen är emellertid osäker, och arbetsmarknaden (och svensk ekonomi i stort) är känslig för negativa signaler.

Coronapandemin har påskyndat strukturomvandlingen av svenskt näringsliv. Automatisering/digitalisering väntas medföra en minskning med motsvarande drygt 1 000 000 arbetstillfällen fram till 2030. Samtidigt medför strukturomvandlingen – i kombination med den demografiska utvecklingen och utvecklingen av samhället i stort – att 1 300 000 arbetstillfällen tillskapas.

Inom flera yrken är det brist på utbildad/kompetent arbetskraft, vilket riskerar att hålla tillbaka den positiva utvecklingen. Inom vård/skola/omsorg ökar behovet av arbetskraft p.g.a. den demografiska utvecklingen, samtidigt som tillgången till utbildad arbetskraft är begränsad.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en trend som ökat under coronapandemin (antalet arbetslösa >24 månader närmar sig nu 100 000 personer). För att skapa förutsättningar för långsiktig tillväxt är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt utbildning (tillgång till utbildad arbetskraft är en av de stora utmaningarna och den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet).

Kommunfakta - Nacka

Befolkning

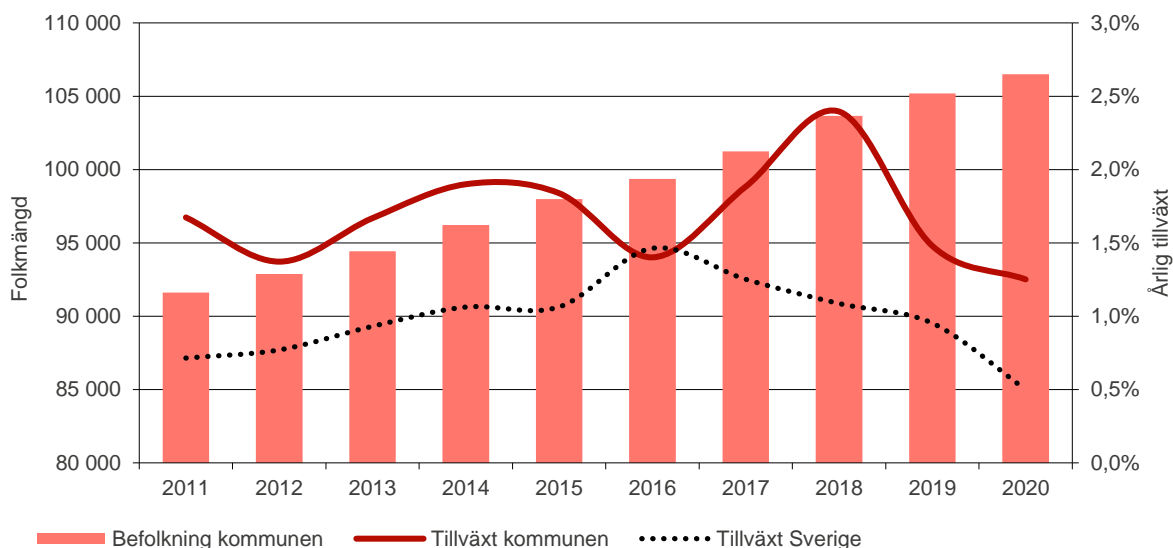
Befolkningen i Nacka uppgick vid årsskiftet 2020/2021 till 106 505 invånare, en ökning med 1,3% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Nacka	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Befolkning kommunen	91 616	92 873	94 423	96 217	97 986	99 359	101 231	103 656	105 189	106 505
Befolkning 20-64 år	52 726	53 283	54 013	54 787	55 629	56 181	57 087	58 681	59 365	60 129
Tillväxt kommunen	1,7%	1,4%	1,7%	1,9%	1,8%	1,4%	1,9%	2,4%	1,5%	1,3%
Tillväxt 20-64 år	1,3%	1,1%	1,4%	1,4%	1,5%	1,0%	1,6%	2,8%	1,2%	1,3%
Tillväxt Sverige	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%

Flyttnettot under 2020 var +845 invånare inom kommunen. Vidare bedöms folkmängden i kommunen öka framgent och beräknas uppgå till ca 112 452 invånare till och med 2030.

Källa: SCB

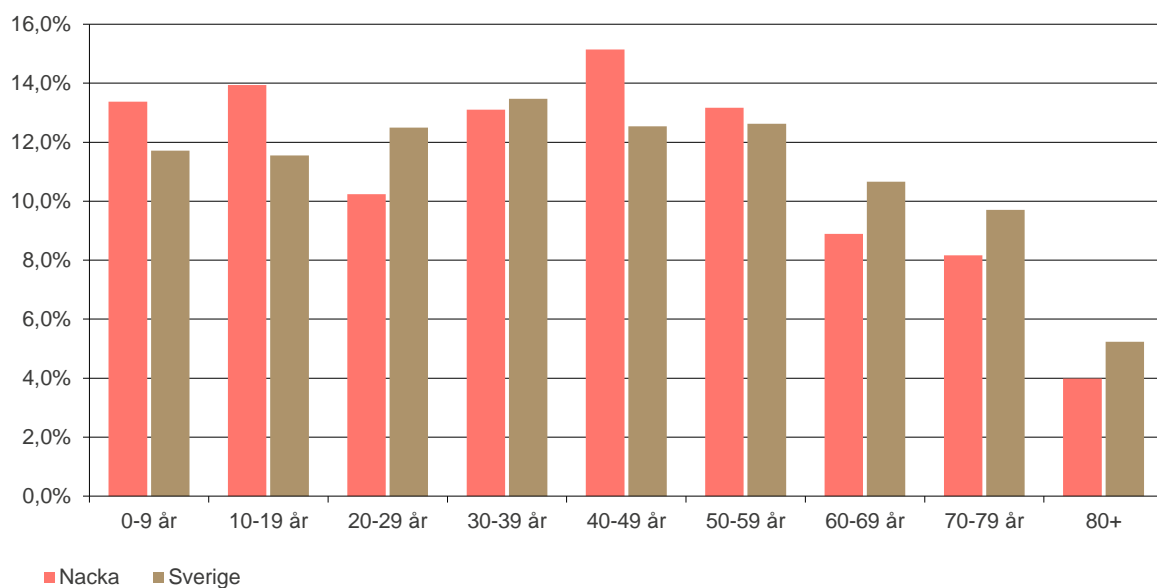
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är mellan 40–49 år högre än riket i övrigt.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Nacka är generellt högre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier utom åldersgruppen 20–24, som är lägre än riket i stort.

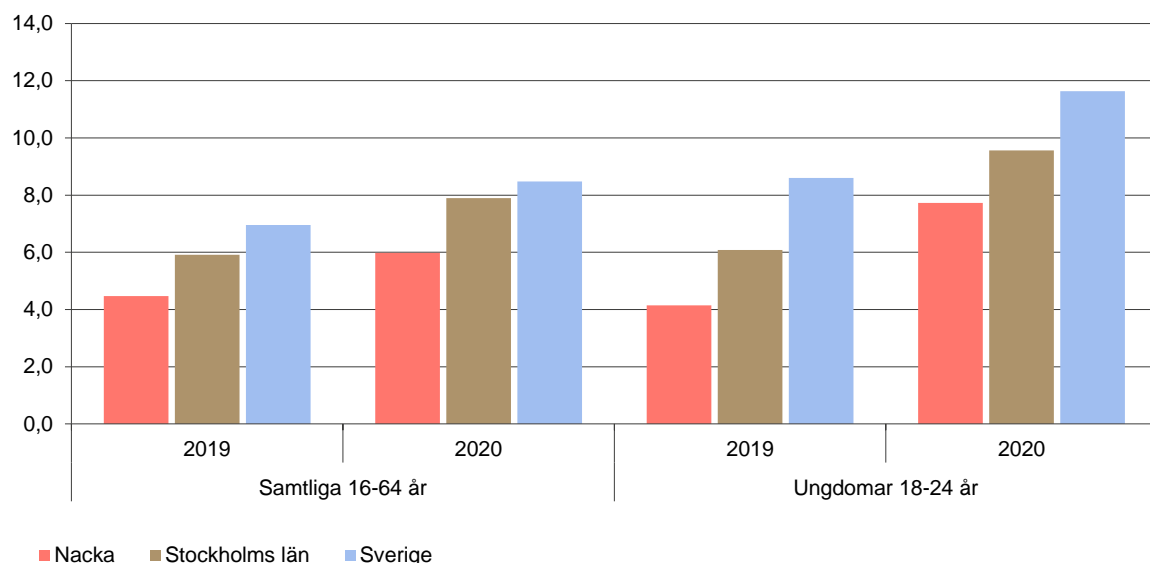
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	149,3	154,8	161,0
25-29 år	269,5	274,8	254,7
30-44 år	463,4	402,9	351,2
45-64 år	571,6	479,1	407,7
65+ år	332,3	305,5	261,0
Totalt 20+ år	436,7	376,4	322,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2020 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Nacka till 6,0 % vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 7,9 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 8,5 %.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

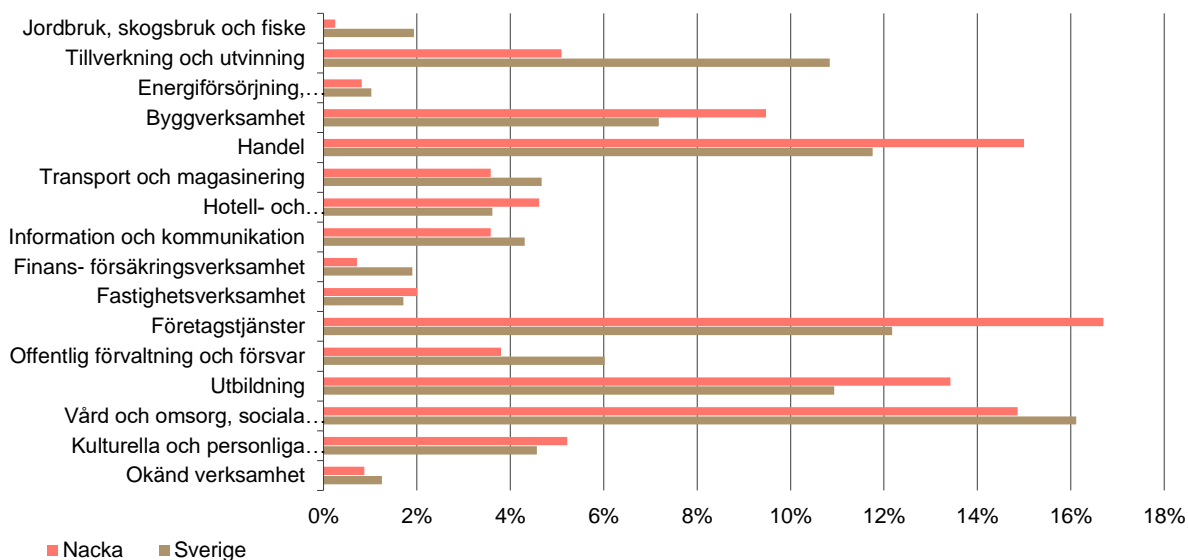


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på handel samt företagstjänster.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Nacka på plats 43 i rankingen för 2021.

Vårdbostäder- Byggrättsmarknaden

Det finns ett stort intresse för byggrätter för vård-/omsorgsboende.

Mark/byggrätter för olika typer av vård-/omsorgsboende är inte lika lägesberoende som bostadsmarknaden i övrigt (p.g.a. slutproduktens relativt homogena marknadsförutsättningar).

De fristående markanvisningar-/överlåtelser som noterats har i huvudsak skett till priser i nivå med bostadsbyggrätterna inom motsvarande delmarknad (utgör byggrättens "alternativanvändning" vilket torde vara en parameter som beaktats vid prissättningen).

Lokala marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet bedöms vara beläget i ett attraktivt område för LSS-boende. Objektet är beläget i ett småhusområde i närheten av både natur, hav och service. Byggnaden på fastigheten är uppförd under 2014 och bedöms ha nästintill nyproduktionsstandard.

Svefa har kännedom om ett antal hyresavtal gällande nyproducerade LSS-boenden i Sverige. Hyresnivåerna för nyproducerade LSS-boenden återfinns generellt inom intervallet 2 300 – 3 300 kr/kvm uthyrbar area. Läget bedöms i förekommande fall av underordnad betydelse för berörd fastighetstyp, även om det i någon bemärkelse spelar en roll för objektets möjliga alternativanvändning på längre sikt. Huruvida hyresgästen är en privat eller kommunal aktör kan till viss grad påverka överenskommen hyresnivå i likhet med hur gränsdragning av kostnadsåtaganden har gjorts.

Nedan visas ett urval av jämförbara nyproduktionshyror vilka avser LSS-boende:

Kommun	Byggår	Yta	Grrundhyra Kr/kvm	Uppräknat (2022)	Kommunal/ Privat aktör
Hässelby	2 020	235	3 000	3 028	Kommun
Nässjö	2 020	2 124	2 900	2 958	Privat
Nyköping	2 020	1 000	2 900	2 958	Privat
Ulricehamn	2 017	475	2 842	3 003	Privat
Skövde	2 020	526	2 281	2 373	Privat
Kungälv	2 020	847	2 125	2 208	Kommun
Örebro	2 021	450	3 196	3 199	Privat
Skara	2 017	577	2 714	2 996	Kommun
Skara	2 018	546	3 011	3 259	Kommun
Österåker	2 021	450	2 550	2 601	Kommun
Vallentuna	2 021	450	3 050	3 111	Privat
Uppsala	2 021	459	2 930	2 989	Privat

Överlag ingår fler fastighetsrelaterade driftkostnader i de högre noteringarna medan de lägre generellt lägger över fastighetsdriften på hyresgästen/operatören.

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är 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 handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Värderingsmetod byggrätt- LSS

Värdering av denna typ av fastigheter (mark i avröjt skick för ändamål LSS) sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc. För råmark ska härutöver även avdrag göras för planrisk, sannolik väntetid till exploatering m.m.

Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om prispåverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köparens överväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet i normala fall.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs i normalfallet störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftad med en större osäkerhet och i huvudsak får ses som en kontrollmetod.

5. Värdering mark för LSS/vårdboende

Ortsprisundersökning mark för LSS/vårdboende enligt direkt ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för bostäder bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och exklusive gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i ovanstående material alternativt kommenterat särskilt.

Nedan följer ett urval av jämförelseköp ur ortprismaterialet:

ID	Fastighetstyp	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
65052	Byggrätt Vård	Huddinge, Trångsund	Huddinge samhällsfastigheter AB / Huddinge kommun	jan-22	Direkt markanvisning för LSS-boende. Utöver köpeskillingen tillkommer exploateringsbidrag om ca 658 kr/kvm BTA.	760	6 992	2 767

60187	Byggrätt Vård	Värmdö, Ösby	NREP / Värmdö kommun	jan-21	Markanvisning för särskilt boende om fem våningsplan	6 400	9 240
59596	Byggrätt Vård	Lidingö, Hög-sätra	Storstaden Bostad AB / Lidingö stad	jan-21	Byggrätt för en gruppboende om ca 6 LSS-bostäder.	-	8 000
59594	Byggrätt Vård	Lidingö, Hög-sätra	Titania / Lidingö stad	dec-20	Mark för vårdändamål avseende 5 300 kvm BTA för vård och komplement till vård samt 3 300 kvm BTA garage (under mark). Nivån avser tomträttsavgäld.	-	275
61751	Byggrätt Vård	Järfälla, Barkarby	Resona / Järfälla kommun	sep-20	Byggrätt avseende ett LSS-boende om 568 kvm.	-	5 000
59646	Byggrätt Vård	Huddinge, Kungens kurva	Kungens Kurva AB / Huddinge kommun	aug-20	Byggrätt för ca 37 750 kvm ljus BTA för bostäder, kontor, handel, skola etc. Köpeskillingen inkluderar medfinansiering av Spårväg syd.	-	5 430
59411	Byggrätt Vård	Värmdö, Ingarö	Seniorgården AB / Värmdö kommun	feb-20	Markanvisningstävling avseende byggrätt för särskilt boende för äldre.	5 000	9 240
67831	Byggrätt Vård	Nacka, Björknäs	Sehlhall Gruppbo-stad AB/okänd	okt-19	Köp av mark med erhållit bygglov för LSS-boende		11 400
59451	Byggrätt Vård	Vallentuna, Nyby	Mitsemhus produkt-ion AB / Vallentuna kommun	apr-19	Markanvisningstävling avseende byggrätt för LSS-gruppboende. Fastigheten skall upplåtas med tomträtt. Avgälden uppgår till 180 000 kr.	1 000	4 500
58924	Byggrätt Vård	Upplands Väsby, Upplands Väsby centrum	Sveafastigheter Bostad Silver life HR AB / Upplands Väsby kommun	jun-18	Markanvisningstävling avseende bebyggelse med bostäder samt vårdboende.	-	2 400
58596	Byggrätt Vård	Stockholm, Hagastaden	Micasa Fastigheter / Stockholms stad	feb-18	Markanvisning till Micasa Fastigheter rörande uppförande av 90 lägenheter för vård- och omsorgsboende. (Tomträttsavgäld) Med en avgäldsränta om 3 % blir det underliggande byggrättsvärdet för marken 9 066 kr/kvm BTA.	-	272

Till särskilt jämförbara noteringar hör:

65052, Huddinge, Trångsund, januari 2021

Huddinge samhällsfastigheter AB har fått en direkt markanvisning för uppförande av ett LSS-boende (för 6 vårdplatser) inom fastigheten Nytorp 4:7 i Trångsund i Huddinge kommun. En ny detaljplan för Nytorp 4:7 håller på att upprättas som syftar till att möjliggöra LSS-boende i två våningar med tillhörande komplementbyggnad om max 20 kvm BYA, parkering samt gårdsmiljöer. Markanvisningen är villkorad att planen vinner laga kraft senast 2022-05-31. Kommunen uttrycker att behovet av fler LSS-boenden i kommunen är stort. Fastighetens area är 1 920 kvm. Köpeskillingen för tomten uppgick till 5 313 996 kronor vilket motsvarar ca 2 767 kr/kvm TA. Största exploatering för huvudbyggnaden är 380 kvm BYA vilket bedöms ge en total BTA om ca 760 kvm. Därmed motsvarar köpeskillingen ca 6 992 kr/kvm BTA. Utöver detta ska exploatören betala exploateringsbidrag om ca 500 000 kronor (658 kr/kvm BTA) för anläggning av gång och cykelväg på Mörtviksvägens norra sida om exploateringsområdet.



59597, Lidingö, Högsätra, januari 2021

Lidingö stad har via en markanvisningstävling tilldelat Storstaden Bostad AB mark avseende ca 142 bostäder i Högsätra på Lidingö. Därtill planeras uppföras ca 6 lägenheter för LSS, samt ca 520 kvm lokalyta. Styckningslotterna utgör delar av fastigheten Lidingö Kantarellen 4. Högsätra ligger centralt belägen på Lidingö och här finns ett bostadsområde från 70-talet, skola, idrottsområde och även gamla Lidingö sjukhus, nu kallat Högsättrahuset. Den gamla sjukhusbyggnaden planeras att rivas för att istället ge plats åt bostadsbebyggelse av en mer småskalig karaktär. Parkering planeras ske i garage under mark vilken exploatören själv ska uppföra och bekosta. Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Vidare ställs i anvisningen krav om att minst 40 % av bostäderna ska vara fyra ROK eller större. Tanken är att det under våren 2021 ska påbörjas ett detaljplanearbete för området och stadens ambition är att detaljplanen ska vara antagen senaste kvartal 4 2022. Överenskommen köpeskillning uppgår till 15 438 kr/kvm ljus BTA för bostäder, 8 000 kr/kvm ljus BTA för LSS och 4 000 kr/kvm BTA för kommersiella lokaler. Värdebidraget är 2021-01-01.



67831, Nacka, Björknäs, oktober 2019

I oktober 2019 köpte Sehlhall Gruppbostad AB mark för uppförande av LSS-boende i Björknäs i Nacka. Marken ligger utom detaljplan men enligt beviljat bygglov uppgår byggrätten till 528 kvm BTA. Med en köpeskilling på 6 000 000 kronor motsvarar detta ca 11 400 kr/kvm ljus BTA. Byggnaden ska få sex lägenheter i två plan och hyresavtal har tecknats med den privata vårdgivaren Patia. Marken inom fastigheten är flack och lättexploaterad vilket bedöms värdehöjande för marken. Även tillgänglighet till trafikleden Värmdövägen bedöms som positiv för objektet.



Resultat direkt ortsprismetod

Intresset och betalningsviljan för mark avseende vårdboendestäder har ökat under de senaste åren vilket syns tydligt på de stigande markpriserna som Svefa noterat. Detta bedöms främst bero på de höga hyresnivåerna som marknaden tål för segmentet vilket även avseglar sig i de underliggande markvärdena.

Svefa har noterat hyresnivåer för ändamålet (nybyggda objekt) på ca 3 000 kr/kvm, en hyresnivå som bedöms rimlig även för värderingsobjektet.

Till följd av coronakrisen och en utbredd ekonomisk oro i landet som till viss del fortfarande kvarstår på grund av det pågående kriget i Ukraina och dess medföljande ekonomiska konsekvenser söker sig investerare fortsatt till mer stabila tillgångar såsom till exempel samhällsfastigheter. Dessa fastigheter är generellt ett mindre konjunkturkänsliga och påverkas ytterligare i positiv värderiktning av den växande befolkningstillväxten. Betalningsviljan för byggrätter inom detta segment, vars betalningsvilja till stor del baseras hur säker en tillgång anses vara, har således påverkats förhållandevis positivt under det senaste året.

Det är svårt att urskilja direkta jämförbara köp ur ovanstående material. Stor vikt bör läggas vid köp/markanvisningar vilka är uppgjorda under det senaste året. Till mest jämförbara köp hör därför köp nr. 65052 och 59597. För köp nr. 65052 bedöms ett analysvärde, inklusive exploateringskostnader, om ca 7 650 kr/kvm ljus BTA. Trots att det geografiska läget bedöms vara av underordnad betydelse för denna typ av objekt bör det ändå noteras att dess rofyllda omgivning inom ett småhusområde med närhet till natur och vattenområde samt är värdepåverkande i positiv riktning för objektet. Lägets betydelse syns även för köp nr. 60187 och 59411 som avser köp av mark för äldreboendestäder men som trots detta erhållit priser över 9 000 kr/kvm BTA. Även köp nr. 67831 bedöms som relevant i sammanhanget då marken är belägen mycket nära värderingsobjektet. Svefa bedömer dock att de lättexploaterade förhållanden motiverat ett högre markvärde för objektet i relation till värderingsobjektet där marken är relativt kuperad.

Beaktat att hyresintäkterna för LSS, i normalfallet, ligger över nivåer för andra vårdändamål (exempelvis äldreboenden) bedöms det rimligt att detta förhållande även återspeglas i betalningsförmågan för mark. Man kan således förvänta sig en högre betalningsvilja för mark för LSS-ändamål i jämförelse med annan typ av vårdbyggrätt, något som även illustreras genom exploateringskalkylen i avsnittet nedan. Dessa jämförelseköp har dock erhållit förhållandevis höga marknivåer vilket tros bero på dess attraktiva läge.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, anses värderingsobjektet ligga i övre delen av det ovan redovisade ortsprisnivåer.

Utifrån ortspriserna ovan och med hänsyn till förväntat pris på slutprodukt bedöms sammantaget marknadsvärdet för byggrätter avseende LSS-boende inom värderingsobjektet utifrån den direkta ortsprismetoden i till **ca 9 000 – 10 000 kr/kvm ljus BTA.**

Värdering enligt indirekt ortsprismetod

Förfarande

I detta avsnitt redovisas en förenklad exploateringskalkyl för förväntad nybebyggelse på marken. I värdebedömningarna beaktas även de exploateringsförutsättningar samt den intäktsanalys – priser på slutprodukten som bedömts under avsnitt 3.

Den förenklade exploateringskalkylen ska ses som ett stöd till ett bedömt marknadsvärde av byggrätterna och inte som en självständig värderingsmetod då ingående parametrar är alltför osäkra. Kalkylen avser inte ett specifikt projekt, utan en rimlig kommande bebyggelse med avseende på aktuella förutsättningar.

Med ledning av noterade hyror som Svefa tagit del av baseras exploateringskalkylen nedan på en genomsnittshyra om 3 000 kr/kvm BOA, den långsiktiga vakansen bedöms ligga inom intervallet 3 - 5%, långsiktiga drift- och underhållskostnader om 350 kr/kvm BOA samt en direktavkastning kring 4,25 %. Bygg- och exploateringskostnaderna för uppförande av LSS-bostäder varierar stort, men bedöms i huvudsak ligga inom ett intervall om 30 000 – 32 000 kr/kvm BTA. Kostnaderna varierar beroende på storlek, utformning, materialval/kvalitet, parkeringslösning med mera.

Utöver ovanstående tillkommer kostnader för anläggningar inom kvartersmark. Kostnader som inte är direkt hänförliga till värderingsobjektet (kostnader utom kvartersmark) har emellertid inte beaktats i kalkylen. Exploateringen förutsätts ha de plan- och marknadsmässiga förutsättningarna för att kunna påbörjas (byggklar mark). Någon etappvis exploatering har inte beaktats, men med hänsyn till tid för projektering o.d. beaktar kalkylen en tid till exploatering om 1 år. En köpare förmodas inför ett förvärv räkna med en kalkylränta om 3,5 % per år för att nuvärdesberäkna byggrättsvärdet.

Utifrån antaganden om intäkter och kostnader kan sedan följande förenklade kalkyl ställas upp:

Exploateringskalkyl- LSS

Kategori/Etapp	LSS-boende
Hyra (kr/kvm LOA)	3 000
Vakans/hyresrisk (%)	4,0%
D&U (kr/kvm LOA)	350
FastighetsSkatt (kr/kvm LOA)	0
Direktavkastningskrav (%)	4,25%
Marknadsvärde efter (kr/kvm LOA)	59 529
Omräkningstal LOA / BTA	0,77
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	45 838
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-500
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-31 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	-100
- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-31 600
= Netto (kr/kvm BTA)	14 238
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	4 841
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	9 397
Byggrätt (kvm BTA)	1
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	1,0
Real kalkylränta (%)	4%
Nuvärde (kr/kvm BTA)	9 079
Bedömt byggrättsvärde (kr)	9 079
Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	9 079

Resultat indirekt ortsprismetod

Med ovan givna förutsättningar indikerar exploateringskalkylen ett marknadsvärde för värderingsobjektet om **ca 9 000 kr/kvm ljus BTA**, vilket överensstämmer med de i ortsprismetoden bedömda marknadsvärdet.

6. Slutsatser

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet, byggrätt för LSS-boende inom Nacka Björknäs 1:978, vid värdetidpunkten 14 april 2022 till:

Resultat - Byggrätt för LSS-boende

9 500 kr/kvm ljus BTA

Niotusen femhundra kronor per kvadratmeter bruttoarea

Bedömda marknadsvärden förutsätter angivna grundförutsättningar och särskilda förutsättningar, se vidare kapitel 1.

Stockholm 2022-04-14



Louise Melander
Masterexamen i fastighetsekonomi
Fastighetsvärderare



Hedvig Mathisson
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna
Auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande







FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA BJÖRKNÄS 1:978 Nyckel: 010522768 UUID: da24dc68-e9bc-74ba-e040-ed8f5e446cdf Fastigheten är upplåten med tomträtt. Socken: Boo Distrikt: Boo Nr: 215032	2015-03-13	2021-11-18 14:40	2022-02-28

ADRESS
Kvarnvägen 22 132 42 Saltsjö-Boo

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6579218.4	683567.9	

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 444 kvm	3 444 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 NACKA KOMMUN GRANITVÄGEN 19 131 40 NACKA Övriga fångeshandlingar: 1962-11-28 Andel: 1/1 Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 81/2689	1/1	1963-02-20	63/643

TOMTRÄTTSINNEHAV			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559012-8996 Genova Björknäs AB C/O GENOVA PROPERTY GROUP SMÅLANDSGATAN 12 111 46 STOCKHOLM Delning: 2015-05-05	1/1	2015-05-21 Nytt beslut: 2015-06-17	D-2015-00208581:1 D-2015-00259550:1

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE			
Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt	
2013-09-24	2014-03-31	14/10825	
Ändamål	Avgäld		
BOSTAD	43 813 SEK		
Avgäldsperiod	Perioddatum från		
10 år	2013-09-24		
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar	
2073-09-24	40 år	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas	

ANTECKNINGAR
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

AVTALSRÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: VA-LEDNING	2014-03-31	14/10827

INTECKNINGAR			
Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 14 280 000 SEK			
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag
2	Datapantbrev	13 970 000 SEK	2014-04-25
3	Datapantbrev	310 000 SEK	2021-11-01
			Akt
			14/14327 D-2021-00492176:1

RÄTTIGHETER				
Andamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VA-LEDNING	Last	Avtalsservitut	2014-03-31	01821M-14/10827.1

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
SPECIALENHET, VÅRDBYGGNAD (823) 728801-1 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxvärde			Areal
			3444 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
559012-8996 Genova Björknäs AB c/o GENOVA PROPERTY GROUP	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag

TAXERINGSINFORMATON

SMÅLANDSGATAN 12
111 46 STOCKHOLM

ÅTGÄRDER

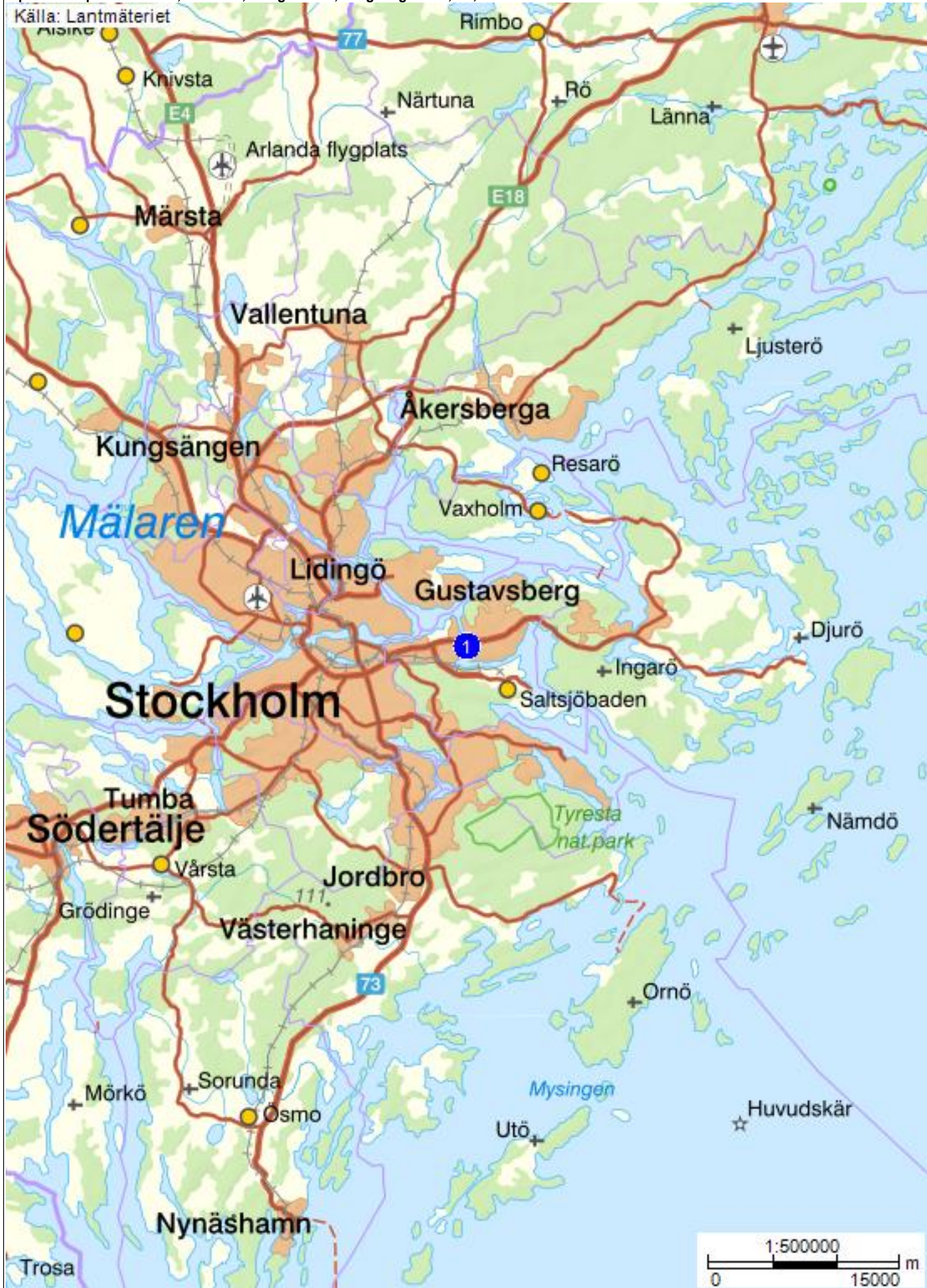
Fastighetsrättsliga åtgärder
Avstyckning

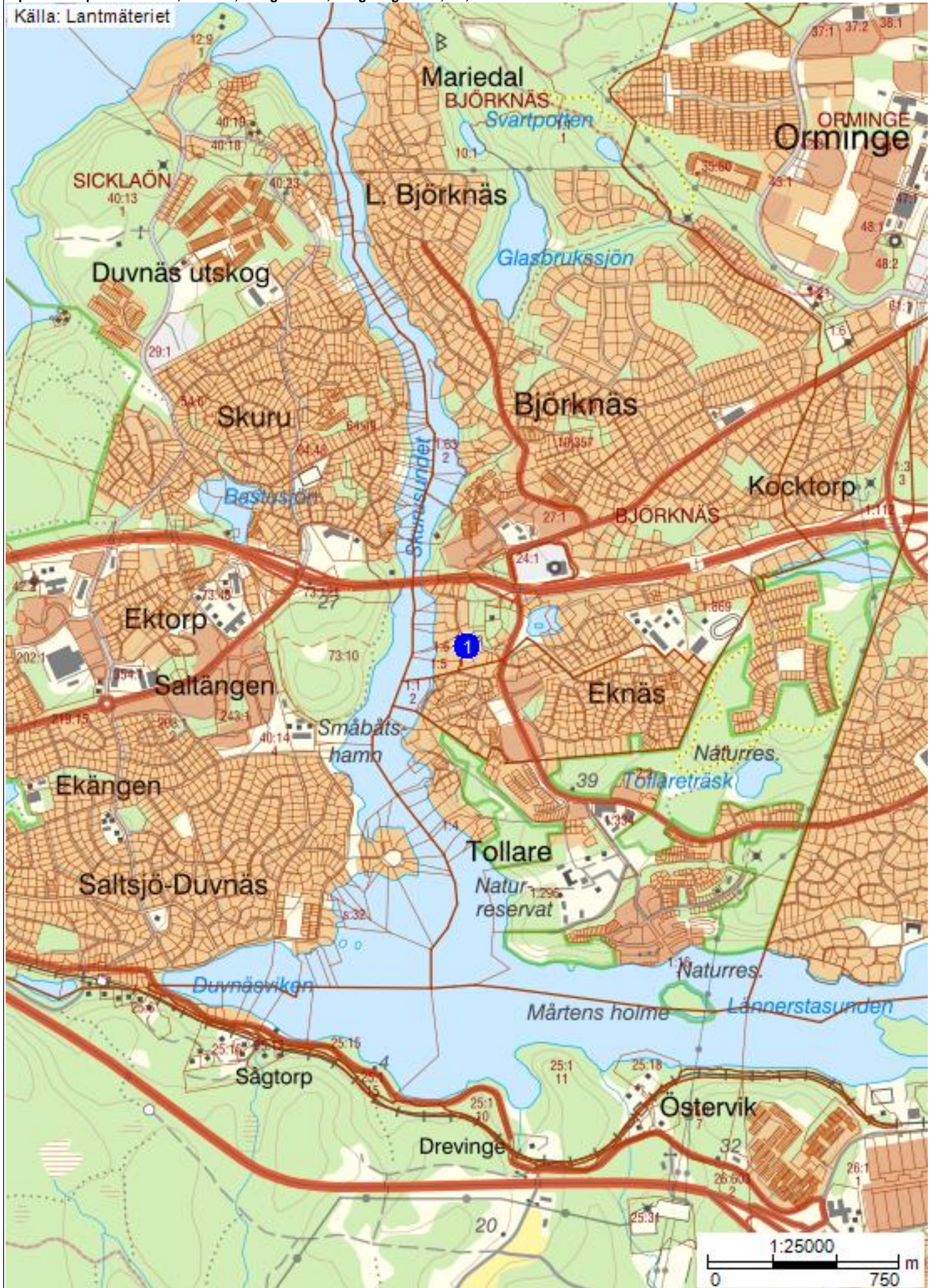
Datum
2013-04-15

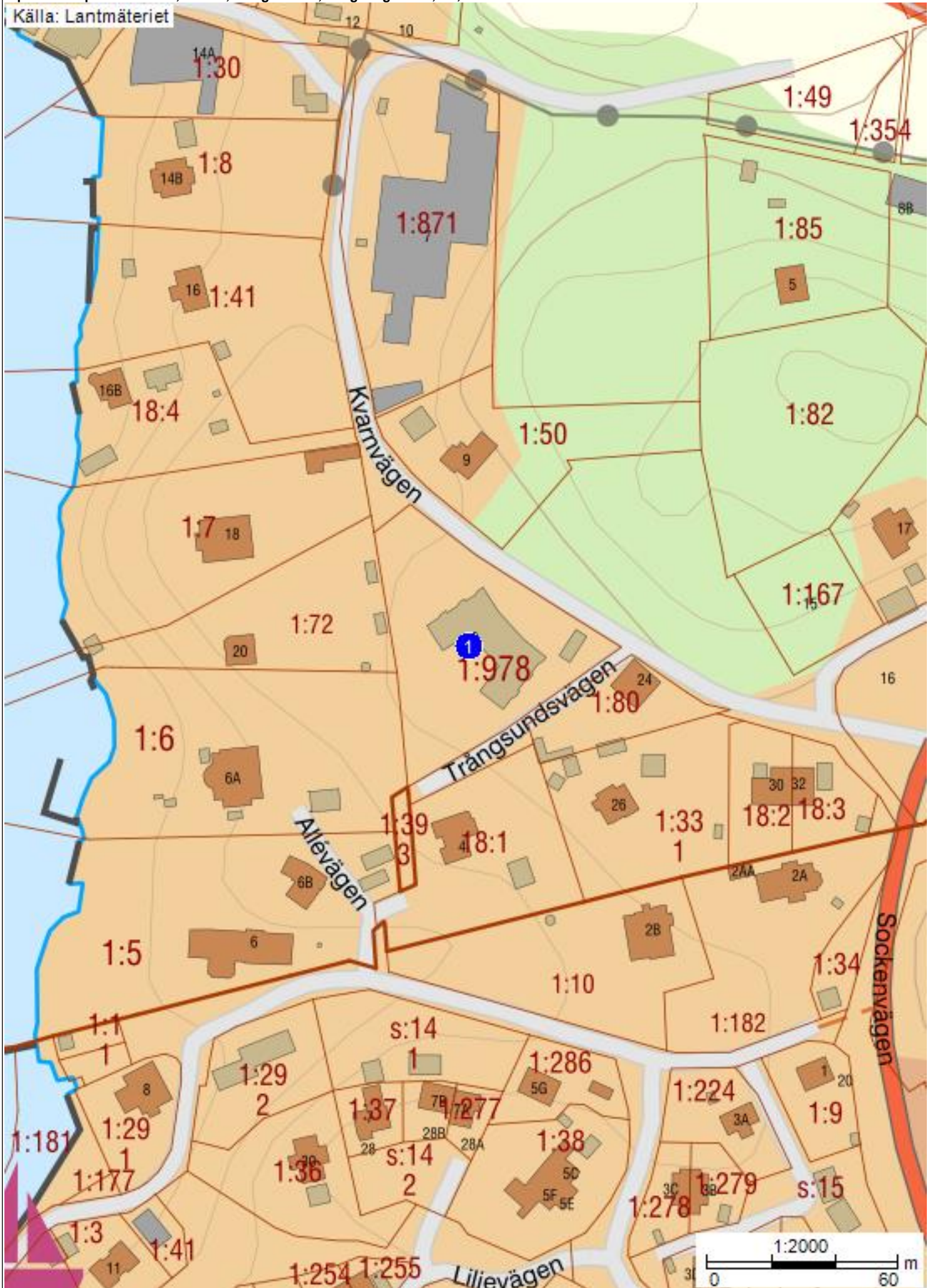
Akt
0182K-2013/15

URSPRUNG

NACKA BJÖRKNÄS 1:1







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 värdeutlåtandet

- 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 okulär besiktningen 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.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

