

Värdeutlåtande

avseende markvärdet/byggrättsvärdet i s k avröjt skick
berörande fastigheten

Älta 37:38

i Nacka kommun



2024-12-12

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Johanna Haräng
<i>Bakgrund/syfte</i>	Gällande avgäldsperiod för tomträttsupplåtelsen avseende fastigheten Älta 37:38 löper ut 2026-06-01. Med anledning av det har Forum Fastighetsekonomi erhållit uppdraget att bedöma markvärdet av fastigheten Älta 37:38 i Nacka kommun i s.k. avröjt skick. Då det råder viss oklarhet om vilken byggrätt som ska vara vägledande i bedömningen kommer byggrättsvärdet även att uttryckas i X kr/kvm ljus BTA. Värdebedömningen skall ligga till grund för omprövning av tomträttsavgälden.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt vid den kommande avgäldsregleringen är 2026-06-01. Värdetidpunkt vid denna värdering är emellertid dagens datum. Eventuellt kan det därför finnas skäl att vid senare tillfälle uppdatera bedömningen.
<i>Förutsättningar</i>	För utlåntagandet gäller bifogade "Allmänna villkor för värdeutlåntagande", där det bl.a. framgår att marken ej förutsätts vara belastad med miljöföroreningar. Vidare förutsätts markförhållandena vara normala. Värdebedömningen avser endast marken i avröjt skick och med förutsättningar att marken endast får användas på det sätt som anges i tomträttsavtalet. I värdebedömningen ingår inte heller de byggnader och anläggningar som finns på fastigheten och som ägs av tomträttsinnehavaren. Vidare beaktas ej att fastigheten är upplåten med tomträtt. Vid värdebedömningen förutsätts att värderingsobjektet ej omfattas av några belastningar i form av servitut, gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter etc. Värdebedömningen avser inklusive gatubyggnadskostnader samt inklusive VA-avgift samt baseras på en byggrätt om 650 kvm BTA.
<i>Underlag</i>	- Okulär besiktning av fastigheten under 2024-12 av undertecknad - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Taxeringsuppgifter. - Skriftligt underlag om uppdraget från uppdragsgivaren - Marknadsinformation. - Kartmaterial. - Gällande detaljplan. - Ortsprismaterial. - Gällande tomträttsavtal.

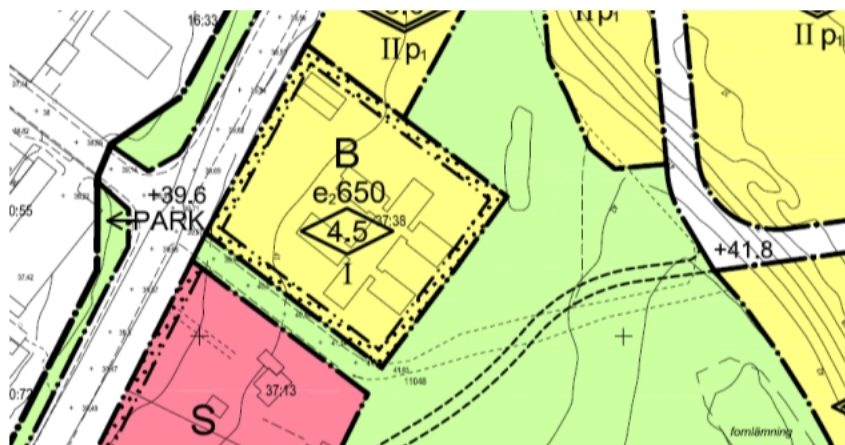
Lagfaren ägare	Nacka kommun	(org.nr. 212000–0167)
Tomträttshavare	Sekelhus city AB	(org.nr. 556330–3972)
Läge	Värderingsobjektet är beläget i Älta i Nacka kommun. Adressen är Lovisedalsvägen 27 A-B i Älta.	

Omgivande bebyggelse utgörs av ett främst småhusbebyggelse (såväl friliggande småhus såsom grupphusbebyggelse), förskola samt i övrigt skogsmark/natur. All erforderlig service finns i Älta centrum såsom restauranger, livsmedelsbutik mm på ca 2 km avstånd. Busshållplats finns i direkta närområdet.



Källa: Lantmäteriets karttjänst "Min karta".

Planförhållanden	Värderingsobjektet omfattas av detaljplan vilken vann laga kraft 2015-06-25. Detaljplanen anger att fastigheten får bebyggas med bostäder med en byggnadsarea på högst 650 kvm i 1 våning med en högsta byggnadshöjd på 4,5 m. Genomförandetiden har gått ut.	
------------------	---	--



Källa: Nacka kommun

Mark som ej får bebyggas, dvs prickmark, är främst angiven i fastighetens yttersta delar runt om. Parkeringsbehovet synes vid besiktningstillfället lösas inom den egna tomten genom markparkering.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. kan framgå av utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

Tomtbeskrivning

Fastigheten markareal uppgår enligt bilagt fastighetsutdrag till 2 791 kvm och är bebyggd med ett flertal vårdbyggnader, gruppboende med en större huvudbyggnad som synes vara tillbyggd, 2st fristående bostadsbyggnader samt även en förrådsbyggnad. Den obebyggda marken utgörs av gräsmattor samt asfalterade körytor och parkeringsplatser. Fastigheten är taxeras som specialenhet med typkod 800.



Källa: Lantmäteriets karttjänst "Min karta".

Tomträttsavtal

Fastigheten är upplåten med tomträtt med ändamålet att fastigheten endast får nyttjas för bostadsändamål enligt lagen om särskilt stöd (LSS-boende) i enlighet med gällande detaljplan och av områdesnämnden beviljat bygglov. Tomträttsavtalet tecknades ursprungligen 2006 med Västgöra Byggare AB. Numera utgörs tomt rättshavaren av Sekelhus city AB. Gällande avgäldsperiod löper ut 2026-06-01.

Nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 50 000 kr årligen.

Enligt tomträttsavtalet ingår anläggningsavgift för anslutning till kommunens VA-nät och gatukostnader i tomträttsavgälden.

Principer

Det som skall bedömas är marknadsvärdet av tomten i avröjt skick, d v s det skick den befann sig i vid upplåtelsen. Fastigheten förutsätts ha iordningställt av nuvarande eller tidigare tomträtts-havare, dock ej av Nacka kommun. Vid bedömningen beaktas dock mervärdet av att tomträttsavgälden inkluderar gatukostnader samt VA-anslutning till kommunens VA-nät.

VÄRDEBEDÖMNING

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.

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 marknads-mässig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelser 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.

Ovanstående leder normalt till att man i första hand försöker bedöma marknadsvärdet med en ortsprismetod men att man i förekommande fall gör en exploateringskalkyl för att stämma av rimligheten i bedömningarna.

Marknadsanalys

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter definieras som fastigheter vilka är uthyrda till hyresgäster vars verksamhet till övervägande del finansieras av skattemedel och är specifikt anpassad för samhällsservice, exempelvis skolor, vård, äldreboenden och fängelser. Bland investeringarna spelar därför det geografiska mikroläget en mer underordnad roll än vid andra typer av fastighetsinvesteringar. Många svenska kommuner och regioner har senaste årtiondet sålt samhällsfastigheter till privata aktörer, även om merparten av samhällsfastigheterna är fortsatt offentligt ägda. Privata fastighetsbolag beräknas äga cirka 25% av den totala ytan och att staten, kommunen och regionen äger övriga lokalytor.

Transaktionsvolymen för segmentet har kraftigt minskat efter tidigare toppår. Det som håller upp segmentets efterfrågan är den låga hyresrisken och de generellt långa hyresavtalen som segmentet har. Direktavkastningskraven har succesivt sjunkit under en längre period. Högre finansieringskostnaderna har dock medfört att direktavkastningskraven åter stigit något efter senaste årens ekonomiska läge, likt övriga fastighetssegment. Trots att marknadsläget har försämrats förväntas intresset för segmentet vara relativt gott. Tidigare har kommunerna sålt samhällsfastigheter till privata bolagen, denna trend har nu skiftat och åter är kommunen den största köparen inom segmentet. För kommuner kan avyttring av fastigheter innebära att det frigörs kapital till andra investeringar. Dessutom kan de privata fastighetsbolagen investera pengar i fastigheterna och därmed belastas inte kommunens ekonomi. Däremot tappar då kommunen rådighet över samhällsviktiga byggnader.

Tidigare har mer eller mindre alla delsegment diskuterats som ett stort segment men nu råder det tydligare skillnader. Bland de mer attraktiva delsegmentet är bland annat äldreboenden och fastigheter kring rättsväsendet. Det går att förklara till en åldrande befolkning samt ett större behov av fler anstalts- och häktesplatser. För samhällsfastigheter råder det stor variation i direktavkastningskraven. Moderna fastigheter belägna i storstads-regioner, med statliga eller kommunala hyresgäster i kombination med återstående långa hyresavtal (15 - 25 år) är de mest eftersökta objekten och i dessa fall kan avkastningskraven nå ned mot 4,5 - 5 %. Det förändrade ekonomiska klimatet innebär att lågavkastande samhällsfastigheter kan vara svårare att lånefinansiera. Investorer med mer eget kapital såsom institutioner, privata bolag och fonder kan öka som fastighetsägare inom segmentet för samhällsfastigheter.

Vård- och äldreboenden Med en åldrande befolkning, talar den demografiska utvecklingen för ett ökat behov av vårdplatser och äldreboenden framöver. Antalet över 80 år beräknas fram till 2030 öka med ca 50 %. Andelen som anses vara i arbetsför ålder minskar framöver. Idag är det cirka 21% som är över 65 år och samma åldersgrupp kommer öka till cirka 24% 2050 och till 26% 2070. Detta i kombination med att både den yngre delen av befolkningen minskar likaså den andel som anses vara i arbetsför ålder.

Det finns en brist på platser på äldreboenden i Sverige. Det beräknas behövas cirka 28 000 nya platser till 2032. Nyproduktionen av specialbostäder har ökat under de senaste åren vilket medfört att antalet kommuner med brist på äldreboenden har minskat. Till trots för den ökade nyproduktionen kommer det krävas en fortsatt hög byggtakt för att möta det ökande behovet.

En stor andel av det befintliga beståndet utgörs av äldreboenden uppförda under 1960- och 70-talet. Byggnaderna uppförda under denna tidsperiod har ofta ett gott läge inom kommunen men är ineffektivt byggda med stor andel gemensamma utrymmen och kringtor.

Vård- och omsorgsbolag hyr normalt lokaler för äldreboenden från kommunala eller privata fastighetsbolag, och vård- och omsorgsbolagen hyr i sin tur ut de enskilda lägenheterna till de boende (enligt bruksvärdesprincipen på hyresmarknaden). Hyran som vårdbolaget betalar till fastighetsägaren utgörs dels av de boendes hyror men även av kommunala bidrag. Några av de större aktörerna på marknaden är Ambea och Attendo.

Vårdoperatören/förstahandshyresgästen får betalt per så kallat vårddygn och därför är hyreskostnaden per vårddygn ett lika relevant mått för dem som kvadratmeterhyran. Det är dock som nämnt många av dessa boenden som är kombinerade med andra verksamheter, vilket ändå kan göra det svårt att bryta ut hyresvärdet för själva vårdboendet. Den kommunala ersättningen för privata vård- och omsorgsgivare innebär att offentlig och privat vård ska få samma ersättning för sina brukare och patienter. Varje kommun och region beslutar själva om ersättningsnivån samt krav på uppdrag och kvalitet.

Typ av boende

Det förekommer inte sällan viss begreppsförvirring och olika benämningar på boenden avsedda för äldre. Äldreboende nämns ofta, men det är inte den formella termen. Vanligt förekommande terminologi för särskilt boende för äldre; vårdboende:

- Bostad med service och omvårdnad dygnet runt
- Behovsprövat boende för personer med sjukdom eller funktionsnedsättning, t ex demens
- Socialtjänstlagen: "Kommunen skall inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd"

Ofta används också termen Vård- och omsorgsboende.

Det är vanligt förekommande att denna typ av boende integreras med andra typer av funktioner, ofta kommunal verksamhet så som hemtjänst, andra typer av boende (trygghetsboende, vanliga hyresbostäder), dagcentral, restaurang, förskola etc. Exempel på denna typ finns bl a i Ystad där Peab byggde och Stenvalvet förvärvade under uppförandet 2013.

Vanligt är att varje avdelning i det särskilda boendet inrymmer 8–9 vårdplatser/lägenheter. Ofta med två avdelningar per plan med ett gemensamt kök och uppehållsrum och personalutrymmen. De boenden som byggs idag har ofta 54–72 platser. Lägenheterna är ofta 25–35 kvm, inklusive gemensamma ytor blir det ofta 70-75 kvm per vårdplats. Kvoten uthyrningsbar yta/BTA blir väldigt hög jämfört med konventionella bostäder där trapphus etc inte är med i den uthyrningsbara ytan.

LSS-boenden

Ett exempel på omsorgsfastigheter som börjar attrahera marknaden är fastigheter med verksamhet inriktat på LSS (Lagen om stöd och service åt personer med funktionshinder). LSS är en rättighetslag som ska garantera personer med funktionshinder goda levnadsvillkor genom tillhandahållande av den hjälp de behöver i det dagliga livet samt ge dem möjlighet att påverka vilket stöd och vilken service de får.

Boverket delar in LSS-boenden i tre olika former; gruppboendestäder, servicebostäder och särskilt anpassat boende.

Gruppboendestäder erbjuds till personer som har stora behov av tillsyn och omvårdnad dygnet runt och personal finns på plats hela tiden. Gruppboendestäder består av ett mindre antal lägenheter anslutna till gemensamma utrymmen.

Servicebostäder består av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensamma utrymmen och en fast personalgrupp.

Särskilt anpassat boende är en egen bostad som anpassats till den boendes behov. Ingen fast personalgrupp ingår.

Enligt en undersökning utförd av Boverket (2022) uppgav 152 kommuner att de hade underskott på någon form av LSS-boende, störst brist råder på gruppboendestäder. Nyproduktionen av LSS-boenden har varit rekordstor under åren 2019-2021 och under 2022-2023 beräknas ca 1 200 nya bostadslägenheter färdigställas.

De senaste årens stora nyproduktion har medfört att antalet kommuner som uppger att de har brist på LSS-boenden har minskat. Generellt har storstäderna och högskolekommuner större brist än små kommuner.

Ortsprisanalys och värdebedömning

Vård

Överlåtelser eller upplåtelser av mark/byggrätter för enbart LSS-boende är förhållandevis sällsynta. I många fall upphandlas mark och byggnad i ett samlat förfarande då kommunen ofta är tvingad till detta genom lagen av offentlig upphandling. Ett LSS-boende är en form av gruppboende med plats för i regel max sex personer som har gemensamt kök, matsal och aktivitetsrum. Utöver det ska även personalutrymmen finnas. Behovet av denna typ av bostäder kan därmed enkelt lösas med friliggande byggnader som ofta är placerad i anslutning till annan småhusbebyggelse.

Avtal rörande LSS

Ofta förvärvas småhustomter (obebyggda eller t.o.m. bebyggda) för byggnation av LSS-boenden. Normalt är det svårt att finna dessa köp då de erfordrar ett omfattande sök- och analysarbete.

Forum har kännedom om de följande överlåtelserna/upplåtelserna berörande främst LSS-boenden.

Under januari 2024 fastställdes i protokoll att tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 40:15 i Nacka kommun skall uppgå till 174 tkr årligen från och med 1 maj 2025. Användningen avser LSS-boende. Avgälden baseras på ett underliggande byggrättsvärde på **8 900 kr/kvm ljus BTA** och en avgäldsrenta på 3,0 % samt baserat på en byggrätt om 650 kvm ljus BTA.

Nacka kommun och tomträttshavaren till tomträtten till fastigheten Sicklaön 22:1 kom under mars 2023 överens om ny tomträttsavgäld där avgälden ska motsvara 268 kr/kvm ljus BTA eller 174 tkr/år. Avgälden baserades på ett underliggande markvärde om **8 000 kr/kvm ljus BTA** med tillägg för att VA-anslutningsavgift ingick i tomträttsavgälden.

Fastigheten Härnevi 1:37 i Upplands-Bro kommun förvärvades under december 2022 för 3,5 mkr, planlagd för småhusbebyggelse. Beaktat numera tillåtet bygglov om 549 kvm ljus BTA för LSS-boende motsvarade köpeskillingen ett byggrättsvärde på **6 375 kr/kvm ljus BTA**. Fastigheten ligger ute till försäljning vid dagens värdetidpunkt.

Fastigheten Björknäs 1:984 i Björknäs i Nacka förvärvades av Selhall Grupp bostäder 7 AB under oktober 2019 för 6 Mkr. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Inom tomten avses en grupp bostad uppföras med 6 bostäder. Byggstart mars 2021. Enligt bygglovet uppgår bruttoarean till 528 kvm BTA. Förvärvspriset motsvarade således ca **11 400 kr/kvm ljus BTA**.

Del av fastigheten Neglinge 2:1 i Nacka kommun och Saltsjöbaden uppläts under oktober 2021 med tomträtt för LSS-boende där avgälden avses bli 4,5 % av ett överenskommet underliggande marknadsvärde på **12 500 kr/kvm ljus BTA**.

Den bebyggda småhusfastigheten Östen 11 i Spånga förvärvades av Östen Förvaltning under 2017-07-24 för 6,7 Mkr. Numera är byggnaden försåld till Randviken där ett nytt LSS-boende uppförts om 9st lägenheter med en boarea på 440 kvm (inklusive personalutrymmen i källaren) för 27 Mkr motsvarande 62 500 kr/kvm. Förvärvet från 2017 avsåg således ett förvärv av tomt för LSS-boende. Uppmätt på byggnadsritningar uppgår bruttoarean totalt till 560 kvm BTA. Beaktat att rivningskostnaden för befintligt hus motsvarade, grovt uppskattat 200 tkr och 560 kvm BTA skulle det indikera ett analysvärde på ca **12 300 kr/kvm BTA**. Bortses från den mörka bruttoarean i källaren (140 kvm BTA) indikerade förvärvet ett analyspris på knappt **16 500 kr/kvm ljus BTA**.

Utöver ovanstående avtal har Forum kännedom om de följande överlåtelse/uppplåtelse/berörande vårdändamål.

Under juli 2023 tecknade Titania (genom dotterbolag) och Botkyrka kommun marköverlåtelse- och genomförandeavtal avseende en markexploatering på 350-400 bostäder samt för förskola och ett vård- och omsorgsboende i Hallunda i Botkyrka kommun. För kvartersmark för vård- och omsorgsboendet skall priserna baseras på ett byggrättsvärde på 7 880 kvm ljus BTA. För exploatören Titania tillkommer kostnader för utbyggnad av gator inom allmän plats vilka är beräknade till ca 1900 kr/kvm ljus BTA vilket ger ett sammanvägt analyspris på knappt **9 800 kr/kvm ljus BTA**.

På Värmdö träffades överenskommelse om markanvisning av del av Ösby 1:65 berörande byggrätter för äldreboende under maj 2021 på nivån **9 240 kr/kvm ljus BTA**. Värmdö kommun markanvisade marken till Altura (NREP). Parkeringsbehovet löses genom markparkering, köpeskillingen avses dock justeras med 300 tkr/parkeringsplats i de fall parkeringsbehovet löses genom garage under planerad bebyggelse.

Huddinge kommun och Fabège kom under februari/mars 2021 överens om ett markanvisningsavtal för exploatering av ett delområde i Flemingsbergsdalen. Avtalet reglerar ett flertal ändamål däribland byggrättsvärdet av mark för äldreboende där överenskommen pris ska motsvara **8 000 kr/kvm ljus BTA**. Parkeringsändamålet avses här lösas genom parkeringsgarage under planerad bebyggelse.

Lidingö kommun träffade markanvisningsavtal 2021-01 med Titania Holding AB avseende en ny tomträttsuppplåtelse berörande 5 300 kvm ljus BTA vårdrelaterade verksamheter samt kompletterande verksamheter. Överenskommen avgäldsnivå för tomträtten ska uppgå till 275 kr/kvm ljus BTA. Antaget att avgäldsnivån baseras på 4,0 % av det markvärdet vid nyuppplåtelse indikerar det ett underliggande byggrättsvärde på **6 875 kr/kvm ljus BTA**. Prisläge för överenskommelsen är 2020-12.

Under februari 2020 skedde en markanvisningstävling för ett nytt särskilt boende för äldre i Brunn på Ingarö i Värmdö kommun. Det vinnande budet avser bygga 4 930 kvm BTA och gav ett bud på 46,2 Mkr motsvarande **9 371 kr/kvm ljus BTA**. Beaktat tillåten byggrätt på 5 000 kvm BTA motsvarar prisnivån **9 240 kr/kvm ljus BTA**. Totalt inkom det 20st anbudsgivare varav 9st (undantaget

vinnaren) bjöd 30-40,8 Mkr motsvarande en genomsnittlig budnivå på ca 6 900 kr/kvm BTA. Parkeringsbehovet inom fastigheten löses genom markparkering.

Bedömning

Byggrättsvärdet av mark för vårdändamål spretar till synes baserat på ovanstående underlag till nivåer mellan främst 6 375 – 12 500 kr/kvm ljus BTA. Av de ovan redovisade ortspriserna bedöms parkeringsbehovet främst lösas genom markparkeringar likt värderingsobjektets parkeringslösning. Generellt synes noteringarna avseende LSS-boendena indikera högre byggrättsvärden i jämförelse med de övriga noteringarna berörande vårdändamål för äldreboende. Enligt Forums marknadskännedom är ju byggrättsvärdet till stor del kopplat till det potentiella hyresuttag som är möjligt för aktuell verksamhet och generellt brukar hyrorna för LSS-boenden överstiga hyresnivåerna som tecknas för äldreboenden.

Enligt ovan beskrivet under marknadsanalysen bedöms investeringarna i denna form av investeringar anse att geografiska mikroläget är av underordnad roll till skillnad mot andra fastighetsinvesteringar där läget spelar roll vilket flertalet av noteringarna verifierar. De höga förvärvspriserna indikerar att det finns en efterfrågan på denna typ av mark.

Exploateringskalkyl

Enligt Forums marknadskännedom är ofta hyresnivåerna för LSS-boenden runt 2 600 – 3 000 kr/kvm LOA och år för denna typ av boenden där kommuner normalt är hyresgäster. Forum har dock även sett nya anläggningar med hyror mellan 3 000 – 3 800 kr/kvm BOA och år. Således finns det en god betalningsvilja för denna typ av hyresgäster. Denna typ av gruppboenden uppförs oftast i träkonstruktioner i ett eller två våningsplan och ser ofta även ut som småhus, de byggs även ofta i småhusområden.

Byggkostnaden för denna typ av byggnader bedöms sökas på nivå 35 tkr/kvm BOA. Direktavkastningskraven för motsvarande verksamhet bedöms normalt sökas i intervallet 4,5-5,5 %.

För att bedöma vilket markvärde denna typ av verksamhet kan denna förenklade exploateringskalkyl sättas upp:

Exploateringskalkyl		Anm.
Hyra	3 000	kr/kvm BOA
Drift och underhåll	350	kr/kvm BOA
Vakansgrad	0,0%	
Driftnetto	2 650	kr/kvm BOA
Direktavkastningskrav	4,75%	
Marknadsvärde	55 789	kr/kvm BOA
Relation LOA/BTA	0,80	
Marknadsvärde, BTA	44 632	kr/kvm ljus BTA
Byggekostnad	30 000	kr/kvm ljus BTA
Vinstkrav på insatt kapital	12,5%	
Vinstkrav	4 963	kr/kvm ljus BTA
Byggrättsvärde	9 700	kr/kvm ljus BTA

Till stöd för ovanstående delbedömningar kan nämnas att LSS-boenden inom hela Sverige har försålts till direktavkastningsnivåer på mellan 4,5-5,4 % under 2023 och 2024. Eftersom LSS-boende normalt är taxerade som specialenheter saknas oftast information om byggnadsår eller värdeår. Forum kan dock nämna en nyare affär där Gävlegårdarna köpte två förhållandevis nyuppförda LSS-boenden i Gävle av SBB under juli 2023 för 46 mkr motsvarande 47,2 tkr/kvm BOA där byggnaderna var uppförda under 2016. Hyresnivån motsvarade 2 900 kr/kvm LOA och år och köpeskillingen motsvarade ett direktavkastningskrav på 4,5 %.

I ovanstående exploateringskalkyl har direktavkastningskravet beaktat det rådande marknadsläget och byggekostnaden är justerad med hänsyn till att byggekostnaderna har ökat under de senaste åren.

Exploateringskalkylen visar att en något lägre betalningsvilja är möjlig i jämförelse med tex köpet i Björknäs och tomträttsupplåtelsen i Saltsjöbaden, dessa avtal tecknades även under 2019 respektive 2021 vilket bör vägas in. Med hänsyn till ökade direktavkastningskrav även för samhällsfastigheter under det senaste året och ökade byggekostnader bedöms det rimligt att exploateringskalkylens slutresultat bör vägas in i värdebedömningen. De senaste markupplåtelseerna indikerar dock en något lägre värdenivå. Sammantaget bedöms att värdenivån bör sökas mellan 8 000 - 10 000 kr/kvm ljus BTA.

Beaktat ortspriserna och exploateringskalkylen bedöms ett sammanvägt byggrättsvärde för planerad användning, d.v.s. gruppboende/LSS sökas på nivån 9 000 kr/kvm ljus BTA.

Beaktat värderingsobjektet byggrätt på 650 kvm ljus BTA bedöms fastighetens marknadsvärde i s k avröjt skick till (9 000 kr/kvm ljus BTA x 650 kvm ljus BTA) **5,85 mkr**.

Mervärde VA

Fastigheten är enligt tomträttsavtalet anslutet till det kommunala VA-nätet och enligt avtalet kan läsas indirekt att Nacka kommun bekostat erforderlig VA-anslutning.

Kostnaden idag för en motsvarande anslutning uppgår enligt Nacka kommun baserat på gällande VA-taxa till ca 590 tkr inklusive moms beaktat en byggrätt på 650 kvm ljus BTA. Samma avgift är även aktuell och det visar sig att byggrätten är upp till 750 kvm ljus BTA stor. Kostnaden bör beaktas som ett mervärde vilket till fullo bör beaktas.

Sammanvägt

Beaktat ovanstående bedömningar samt mervärdet av att fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet bedöms marknadsvärdet av Älta 37:38 till avrundat **6,4 mkr**.

Då det råder viss oklarhet om vilken byggrätt som ska vara vägledande i bedömningen kommer byggrättsvärdet även att uttryckas i X kr/kvm ljus BTA. Mervärdet av VA-anslutningen bedömdes till 590 tkr motsvarande ca 900 kr/kvm ljus BTA.

Med det ovanstående i beaktande bedöms byggrättsvärdet till sammanvägt **9 900 kr/kvm ljus BTA** inklusive gatukostnader och VA-anslutningsavgift.

SAMMANFATTNINGSVIS

Marknadsvärdet av **fastigheten Älta 37:38 i Nacka kommun i s.k. avröjt skick**, bedöms baserat på ovan angivna förutsättningar och beaktat en byggrätt på 650 kvm ljus BTA, vid värdetidpunkten 2024-12-12, till:

**Sex miljoner fyrahundratusen kronor
[6.400.000 kr]**

Byggrättsvärdet bedöms sammanvägt till **9 900 kr/kvm ljus BTA** inklusive gatukostnader och VA-anslutningsavgift.

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2024-12-12

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

1. Fastighetsutdrag
2. Allmänna villkor för värdeutlåtande



038 Allmän+Taxering 2024-12-11

Fastighet

Beteckning Nacka Älta 37:38	UUID: 909a6a47-a13e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-05-18
Nyckel: 010496603	Län- och kommunkod 0182	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2015-06-23
Distrikt Nacka	Distriktskod 212104	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-10
Fastigheten är upplåten med tomträtt		

Adress

Adress
Lovisedalsvägen 27, 27A-B
138 36 Älta

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6573166.0	682451.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 791 kvm	2 791 kvm	

Tomträttsinnehav

Innehavare 556330-3972 Sekelhus City AB Välvägen 6 541 38 Skövde	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2006-04-28	Akt 06/21869
Upplåtelse (tomträtt): 2006-03-08 Ingen köpeskilling redovisad.			

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag 2006-04-28	Akt 06/21868	Upplåtelsedag 2006-06-01
Ändamål Bostäder	Avgäld 50.000 SEK	
Avgäldsperiod 10 år	Perioddatum från 2006-06-01	
Tidigaste uppsägningsdatum 2066-06-01	Efterföljande uppsägningsperiod 40 år	Inskränkningar Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

Lagfart

Ägare 212000-0167 Nacka Kommun Granitvägen 19 131 40 Nacka	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1968-09-18	Akt 68/2979
--	--------------	-------------------------------	----------------

Köp (även transportköp): 1968-08-15
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 81/2689

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 5.500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5.500.000 SEK	2006-05-04	06/23141

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer Detaljplan: Dp 571	Datum 2015-06-25 Laga kraft: 2015-09-19	Akt 0182K-2015/74
	Genomf. start: 2015-09-20 Genomf. slut: 2025-09-19	

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Specialenhet, skattefri (800)

707755-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2023

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
556330-3972 Skelhus City AB Välvägen 6 541 38 Skövde	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Fastighetsreglering

Datum

2005-08-15

2022-04-19

Akt

0182K-2005/97

0182K-2020/16

Ursprung

Nacka Älta 10:1

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Norrtälje

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

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 Advisory Sweden 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 2022-01-27 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.

1.1 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. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

1.2 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".

2.2 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.3 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.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

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 den okulära 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.
- Bristar i de delar som ej besiktats

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.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2022-01-27

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50