

VÄRDEBEDÖMNING AV BYGGRÄTTER FÖR VÅRDBOENDE I KV GINNUNGAGAP, DANDERYDS KOMMUN

BAKGRUND/UPPDRAG

Danderyds kommun har hållit en markanvisningstävling avseende byggrätter för vårdboende i kvarteret Ginnungagap. Beslutet överklagade emellertid och beslut om ny markanvisning avses tas. Av Danderyds kommun har nu undertecknad fått uppdraget att under nedan angivna förutsättningar bedöma marknadsvärdet av byggrätter för vård- och omsorgsboende i aktuellt kvarter.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Samma förutsättningar ska gälla som i föregående utlåtande (med undantag för upplåtelseform gällande bostäderna):

- att nedan beskrivet planförslag har vunnit laga kraft med kompletteringen att endast vårdboende tillåts.
- att ingen marksanering krävs för att kunna utnyttja byggrätten enligt planförslaget
- att inga kostnader för iordningställande av allmän plats belastar värderingsobjektet (utöver normala anslutningsavgifter för VA etc).
- att befintlig bebyggelse är riven.
- att inga kostnader för flytt av ledningar etc belastar värderingsobjektet
- Värdetidpunkt är dagens datum.
- Värdet anges i kr/kvm ljus BTA.

BESKRIVNING

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNGSGATAN 29 BOX 7044 103 86 STOCKHOLM TEL. 08-696 95 50	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORIG TEL. 031-10 78 50	ENGELBREKTSGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL. 040-12 60 70	DROTTNINGGATAN 32 602 24 NORRKÖPING TEL. 011-12 61 21	V. KVARNGATAN 64 611 32 NYKÖPING TEL. 0155-21 12 72	ÖSTERMALMSGATAN 54 903 32 UMEÅ TEL. 076-846 99 55	KÖPMANGATAN 5 722 15 VÄSTERÅS TEL. 021-66 55 315	KYRKGATAN 60 831 34 ÖSTERSUND TEL. 076-114 99 88
--	---	---	---	---	---	--	--



Området

Kvarteret Ginungagap ligger i Djursholm direkt söder om Vendevägen och en knapp kilometer väster om Djursholms torg. Avståndet till centrala Stockholm är ca 10 km. Omgivningen utgörs främst av äldre villabebyggelse. I närheten finns även parkmark och en skola. Allmänna kommunikationer finns i form av dels Roslagsbanan ca 300 m bort samt dels busshållplats på något längre avstånd. Kommersiell service finns vid Djursholms torg i större omfattning i Mörby centrum. Området får betecknas som ett mycket attraktivt bostadsområde.

Värderingsobjektet

Värderingsobjektet omfattar fastigheterna Ginnungagap 1 och 2. Arealen är totalt 11 989 kvm men en mindre del föreslås bli kvartersmark för teknisk anläggning. Marken är plan och undergrunden utgörs enligt SGU:s översiktliga jordartskarta av lera. Ginungagap 1 är idag obebyggd medan Ginnungagap 2 är bebyggd med en förskola. Den senare förutsätts dock i denna värdering vara riven.

Detaljplan

Aktuellt planförslag redovisar bostäder i två plan med en högsta byggnadsarea om 3 500 kvm BYA. Bruttoarean ovan mark kan således bli maximalt 7 000 kvm BTA. Högsta 1/3 av tomtarealen får hårdgöras (ej genomsläppliga ytor). Exploateringsgraden bör (trots kravet gällande hårdgjorda ytor) medföra att parkering kan lösas genom markparkering.

Planförslaget anger således bostäder. Vid denna värdering förutsätts dock att detta begränsas till vård- och omsorgsboende.

VÄRDERINGSMETOD

Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

1. Ortsprismetoden. Denna går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelser av liknande objekt.
2. Exploateringskalkyl. denna går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmässig vinst för exploitören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelser samt att dessa ofta 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 ibland görs en exploateringskalkyl som en kontroll av bedömningen.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortspriser

Överlåtelser av byggrätter för enbart vårdboende är förhållandevis sällsynta. Mycket intressant för bedömningen är således de bud som avgavs vid den genomförda markanvisningstävlingen för värderingsobjektet. Buden skiljde sig mycket kraftigt åt, från ca 2 000 kr/kvm BTA till ca 16 000 kr/kvm BTA. Framförallt var det dock ett bud som avvek kraftigt uppåt. Nästa högsta bud låg på nivån 9 200 kr/kvm BTA och genomsnittet av de bud nr 2-4 var ca 8 500 kr/kvm BTA.

Utöver den aktuella markanvisningstävlingen känner Forum endast till ett fåtal andra avtal under 2015 och 2016. Dessa är:

1. Ett markanvisningsavtal avseende kvarter i Barkarby i Järälla omfattande bl a byggrätter för vård- och äldreboende där priset bestämdes till 3 500 kr/kvm BTA.
2. Ett intentionsavtal avseende f d Sollentunamässan i Sollentuna där priset för vårdboende bestämdes till 3 250 kr/kvm BTA
3. Ett marköverlåtelseavtal (tilläggsmark) i Kallhäll i Järfälla där priset motsvarade ett byggrättsvärde om 2 000 kr/kvm BTA. Därtill kommer dock okända kostnader för vissa åtgärder på allmän plats samt ledningsflytt.

Därutöver finns noteringar från 2013 och 2014 på nivåer mellan 2 000 och 3 000 kr/kvm BTA (i bl a Botkyrka, Tyresö, Järfälla, Sollentuna/Viby och Uppsala). En intressant notering är att vid en markanvisningstävling som arrangerades redan 2010 på Lidingö så motsvarade det högsta budet på 3 772 kr/kvm BTA.

I Stockholms stad upplåts mark för vårdboende med tomträtt på samma villkor som mark för flerbostadshus. Enligt det nya förslaget till tomträttsavgälder baseras avgälden för t ex Frescati på ett markvärde om 5 100 kr/kvm BTA.

En iakttagelse som Forum gjort är att byggrättspriserna för vårdboende synes ligga på **ungefär** samma nivå som byggrättspriser för hyresrättsbostäder (detta stämmer för övrigt med hur Stockholms stad hanterar vårdboenden). När det gäller sådana noteringarna bedöms att den senaste markanvisningstävlingen i Täby Park är av intresse. Högsta bud låg där på ca 8 500 kr/kvm BTA och det fanns flera bud strax därunder.

Bedömning

Vid sammanvägningen läggs stor vikt vid den tidigare markanvisningstävlingen, dock beaktas ej det högsta budet då det på ett uppseendeväckande sätt avvek från övriga nivåer i såväl tävlingen som i andra kommuner. Vid en jämförelse med noteringarna från andra kommuner kan konstateras att anbuden låg på en hög nivå. Undantaget är möjligen noteringen på Lidingö som skedde på en hög nivå redan för 7 år sedan. Noterbart är att även den var resultatet av en markanvisningstävling. Vidare jämförs med det underliggande markvärdet som Stockholms stad använder vid tomträttsupplåtelser samt ett bedömt värde för hyresrättsbostäder. Vid bedömningen beaktas slutligen att intresset för vårdboende fastigheter (som ingår i det som idag kallas för samhällsfastigheter) har ökat kraftigt under senare år.

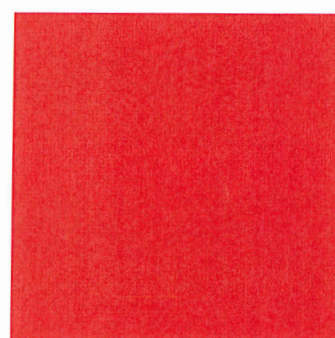
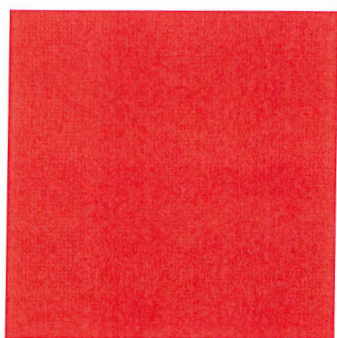
Sammantaget leder ovanstående till att marknadsvärdet för byggrätter för vård- och omsorgsboende inom Ginnungagap 1-2 i Danderyd, under ovan angivna förutsättningar, bedöms till **9 000 kr/kvm BTA**:

Stockholm 2017-04-25

Forum Fastighetsekonomi AB

Rolf Simón

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



**Byggrättsvärde inom fastigheterna
Danderyd Ginnungagap 1 och 2**

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Byggrätt för vård- och omsorgsboende inom fastigheterna Ginnungagap 1 och 2.

1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Danderyds kommun, genom Jan Hessel.

1.3 Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet av byggrätter för vårdändamål inom fastigheten. Syftet med värderingen är att utgöra del av beslutsunderlag inför försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss given värdetidpunkt. Se även avsnitt 1.7, särskilda förutsättningar.

1.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är mars månad 2017.

1.5 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.

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.

1.6 Grundförutsättningar i värdeutlåtandet

- Kommunalt huvudmannaskap förutsätts även i de fall som privata markägare initierar utveckling av nya byggrätter som föranleder utbyggnad av allmänna platser m m. Det bedömda värdet förutsätter att kostnader för gator/vägar på allmän mark ingår, d.v.s. är erlagda och såldes inte kommer att belasta köparen av marken. (ingår även normalt i jämförelseköpen).
- Anslutningsavgifter för VA ingår däremot inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen).
- Parkeringslösning (markparkering eller garage under mark) beaktas i värdebedömningen.

Ordernummer: 161 858
Danderyd Ginnungagap 1 och 2.

1.7 Särskilda förutsättningar

Byggrätten är enligt detaljplaneförslag ca 7 000 kvm ljus BTA (3 500 BYA i två plan) för bostäder. Denna värdebedömning förutsätter dock att fastigheten i sin helhet bebyggs med ett vård- och omsorgsboende och beaktar inte värdet av bostadsbyggrätt eller eventuella förväntningar om ändrad användning på sikt. Bedömt värde förutsätter att lagakraftvunnen detaljplan finns för ovan angivet ändamål.

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

I värderingen förutsätts även att det inte finnas belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.

1.8 Underlag

Besiktning av värderingsobjektet har utförts mars 2017 av Jimmie Nordensky, NAI Svefa. Härutöver har följande material och information inhämtats som värderingsunderlag:

- Utdrag ur fastighetsregistret samt kartor.
- Skriftliga och muntliga uppgifter från uppdragsgivaren.
- Planinformation.
- Uppgifter ur ortsprisdatabas avseende köp av jämförbara objekt.
- Uppgifter ur NAI Svefas hyresdatabas.

2 Objektsbeskrivning

2.1 Värderingsobjekt och läge

Värderingsobjektet utgörs av byggrätt för vård- och omsorgsboende inom fastigheterna Ginnungagap 1 och 2 på totalt 11 989 kvm TA (Ginnungagap 1 på 5 827 kvm Ginnungagap 2 på 6 162 kvm). Värderingsobjektet ligger i Djursholm exponerad vid Vendevägen och i öppet landskap. Vägförbindelse finns fram till fastigheterna.



Fastigheterna Danderyd Ginnungagap 1 och 2.

2.2 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.

2.3 Planförhållanden

För värderingsobjektet finns idag ingen antagen detaljplan för i värdebedömningen bedömt byggrättsvärde. Detaljplan är under framtagande och enligt samrådshandlingar skall bebyggelse om högst 3 500 kvm BYA i två plan medges vilket innebär en högsta byggrätt om ca 7 000 kvm ljus BTA för bostäder. Syftet med planläggningen är att i en detaljplaneprocess pröva förutsättningarna för ett särskilt boende samt korttidsboende inom området. Denna värdebedömning förutsätter att fastigheten i sin helhet bebyggs med ett vård- och omsorgsboende i enlighet med syftet med planens framtagande och beaktar inte värdet av bostadsbyggrätt eller eventuella förväntningar om ändrad användning på sikt.



Detaljplaneförslag, samrådshandling.

3 Marknadsförutsättningar

3.1 Generella marknadsförutsättningar

Den svenska ekonomin är stark. Den expansiva finans- och penningpolitiken, i Sverige och i omvärlden, stimulerar efterfrågan på bred front. Läget på arbetsmarknaden fortsätter att förbättras och sysselsättningen ökar.

Den globala konjunkturen väntas långsamt komma att stärkas under kommande år, om än från en låg nivå. Trots detta går den ekonomiska återhämtningen trögt. Det råder fortsatt risk för fördjupad politisk oro (som följd effekter av Brexit och den politiska ledningen i USA) och förnyad finansiell turbulens (som en inbromsning av den kinesiska ekonomin) vilket kan leda till en svagare utveckling.

I Sverige har investeringarna ökat snabbt de senaste åren, bland annat i bostadssektorn. På grund av flyktningkrisen har även den offentliga konsumtionen skjutit i höjden. Både bostadsbyggandet och offentlig konsumtion väntas emellertid växa långsammare framöver. Exporten väntas emellertid öka och hushållens konsumtion väntas utgöra en viktig faktor bakom den fortsatta tillväxten.

Tillväxten i svensk ekonomi väntas komma att dämpas under kommande år. Enligt Konjunkturinstitutets prognos väntas BNP uppgå till 2,5 procent 2017 och 2,1 procent 2018 (att jämföra med 3,2 procent under 2016).

Riksbanken beslöt i februari att lämna reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Konjunkturen stärks, men den politiska osäkerheten i omvärlden medför stor risk för bakslag. För att inflationen ska nå, och stabiliseras kring, 2 procent behöver penningpolitiken vara fortsatt expansiv. Först under 2018 väntas räntan långsamt börja höjas. Köpen av statsobligationer fortsätter, inklusive återinvestering av förfall och kupongbetalningar. Det låga ränteläget medför emellertid vissa risker, som hushållens höga skuldsättning, vilket motiverar riktade åtgärder inom bostadspolitik, skattepolitiken och makrotillsynen.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket talar för ökande offentlig konsumtion; i boende, undervisning, hälso- och sjukvård med mera. Efter många år av expansiv finanspolitik och fallande offentligt finansiellt sparande ökar trycket på finanspolitiken att gå in i en fas av åtstramningar.

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt stark, men den goda utvecklingen bedöms avta. Under 2017 och 2018 väntas sysselsättningen öka med drygt 100 000 personer. Arbetslösheten minskar från 7,0 procent 2016 till 6,8 2017, men bedöms öka något under 2018 till 6,9 procent på grund av ett stort tillskott av arbetskraft. Storstadsregionerna står för den tydligaste jobbtillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Både privata och offentliga arbetsgivare planerar för fler anställda. Bristen på utbildad arbetskraft ökar vilket begränsar möjligheter för tillväxt. Arbetsmarknaden blir allt mer polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden får det fortsatt svårt att hitta anställning. Fullgjord gymnasieutbildning är i princip ett krav för alla jobb. Det krävs ökad rörlighet via utbildningsinsatser och omlokaliseringar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

Det råder hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden. Omsättningen under 2016 slog rekord med en volym som översteg 200 miljarder kronor. Bostäder och kontor står för den största andelen, men det råder god efterfrågan även inom andra segment. Köparna domineras av svenska investerare, medan andelen utländska investerare minskat under det senaste året.

Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark under 2017. Bostadsfastigheter, samhällsfastigheter och moderna kontor – främst i storstads- och tillväxtregionerna – ses fortfarande som attraktiva investeringar. Potentialen för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav bedöms emellertid som begränsad. Investeringar i kontorsfastigheter utanför A-läge, bostadsfastigheter inom mindre orter, handelsfastigheter, lager/logistik och hotell kan därför ses som intressanta alternativ. Det finns även ett stort intresse för nyproduktion och byggrätter.

Ordernummer: 161 858
Danderyd Ginnungagap 1 och 2.

Risk för stigande avkastningskrav bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

Finansieringsmöjligheterna försämrades under slutet av 2016 för sämre objekt i mindre attraktiva lägen, men bedöms överlag fortfarande vara relativt goda.

3.2 Marknadsförutsättningar – Särskilt boende

Samhällsfastigheter (som fastigheter för olika typer av särskilt boende tillhör) utgör attraktiva investeringsobjekt med en växande grupp uttalade investerare och en press nedåt på direktavkastningskraven under senare år, främst på grund av den låga risken (stabila hyresgäster, långa hyresavtal, liten vakansrisk) och det förväntade framtida behovet för denna typ av boende.

Inom tillväxtmarknader – särskilt för nyproduktion/moderna objekt där det tecknats ett långt hyresavtal med en aktör från offentlig sektor – bedöms direktavkastningskrav kring 4,0 – 7,0 vara rimliga. Äldre- och omsorgsboenden har generellt något lägre direktavkastningskrav jämfört med LSS-boende. Med hyresgäst från offentlig sektor erhålls vanligtvis lägre direktavkastningskrav jämfört med om anläggningen drivs av en privat operatör. I detta sammanhang bör man även beakta debatten kring vinstbegränsningar och andra politiska risker.

Investeringsmarknaden för det kommande året bedöms vara fortsatt starkt. Trots den goda utvecklingen under senare år bedöms det finnas viss potential, om än begränsad, för ytterligare press nedåt på avkastningskraven.

För att attrahera de större investerarna är det vanligt med portföljaffärer där ett antal objekt, ibland med stor geografisk spridning, paketeras och säljs som en enhet.

Försäljningarna är ofta betydande vad gäller investeringsvolym och fastigheternas ställning på den lokala marknaden. Det geografiska läget är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att investerare visar intresse även för objekt som ligger utanför de större marknaderna (förutsatt en demografisk utveckling på orten som borgar för god långsiktig efterfrågan).

Beståndet ägs till stor del av den offentliga sektorn, men under senare år har andelen privat ägande ökat då flera kommuner valt att sälja delar av sina bestånd och det har bildats bolag med huvudsaklig inriktning att äga och förvalta samhällsfastigheter.

Fastigheter för särskilt boende utgör ofta mindre enheter, specialuppförda-/anpassade för aktuell verksamhet. Den risk som specialanpassade lokaler (med begränsad alternativ användning och stora omställningskostnader) innebär motverkas till viss del av den stabila verksamheten.

Under senare år har det emellertid blivit allt vanligare att olika typer av särskilda boenden inryms inom del av flerbostadshus, det vill säga att de enskilda boendeenheter såväl som personalutrymmen och gemensamma lokaler utgörs av "vanliga" lägenheter, något som inverkar på de långsiktiga marknadsförutsättningarna.

Nyproduktion av särskilda boenden sker först efter att det identifierats ett konkret behov, och efter att avtal tecknats med en operatör (företrädesvis kommunal verksamhet).

Hyresmarknaden vad gäller lokaler för olika typer av särskilda boenden är god. Efterfrågan styrs främst av den demografiska utvecklingen (växande befolkning med ökande medellivslängd och en ökande andel äldre, inte av tillfälliga upp- och nedgångar i ekonomin, situationen på arbetsmarknaden och dylikt).

Ordernummer: 161 858
Danderyd Ginnungagap 1 och 2.

Hyrona varierar inom ett stort intervall, till stor del beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet (funktionalitet), investeringar, hyresavtalets löptid och ansvarsfördelning, andel boende i förhållande till personal- och gemensamhetslokaler med mera. Det är vanligt att hyresgästerna står för en betydande del av fastighetens drift- och underhållskostnader vilket då också reflekteras i hyran. Marknadsmässiga hyresnivåer varierar därför inom ett relativt stort intervall. I nyproduktion är hyran generellt produktionskostnadsbaserad vilket ofta medför en hyra som överstiger 2 000 kr/kvm, även vid långa hyresavtal.

Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms vara låg, särskilt om objektet har en rimlig alternativ användning som studentboende eller dylik (utan behov av investeringar för omställning). Även vid kortare hyresavtal ses det som sannolikt att hyresgästen väljer att omförhandla/förlänga hyresförhållandet så tillvida lokalerna fortfarande är ändamålsenliga för aktuell verksamhet.

Prognosen för det kommande året är en fortsatt stabil hyres- och vakansmarknad.

4 Värdering av byggrätt för vårdändamål

4.1 Värderingsmetoder

Värdering av denna typ av fastigheter 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.

4.2 Ortsprisundersökning vårdboende

Försäld mark för vårdändamål (vårdboende) är klart begränsat. NAI Svefa har kännedom försäljningar för jämförbart ändamål i ett antal kranskommuner i Storstockholm och har även kännedom om ett par uppgörelser i Uppsala kommun.

Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)
454	Stockholm Sköndal		mars-12	På fastigheten beräknas ca 100 vård- och omsorgsbostäder uppföras. Upplåtelseform är hyresrätt och lägenheterna skall hyras ut till säljaren av marken. Bedömd BTA om 10 000 kvm.	10 000	2 300
1056	Lidingö Rudboda		december-10	Markanvisningstävling för detaljplan för kvarteret Lagern i Rudboda som skapar möjlighet att uppföra ett boende med plats för ca 60 boende	4 800	3 772
1057	Södertälje Glasberga	7 296	oktober-10	Detaljplan avseende bostäder med bostadskomplement och centrumanläggningar. Högsta tillåtna byggnadsyta om 35 procent av fastighetens areal	5 800	1 234
1058	Södertälje Brunnäng	1 275	juli-11	Försäljning av mark avsett för LSS-boende. Byggrätt om ca 500 kvm.	500	3 000
1059	Haninge Söderbymalm		februari-12	Marköverlåtelseavtal avseende ca 50 lägenheter för äldre samt en förskola inom exploateringsområdet.	6 000	1 050
1060	Ekerö Ekerö centrum		oktober-08	Omfattas om detaljplan för del av fastigheten Ekebyhov 1:329 m.fl.	4 243	2 700

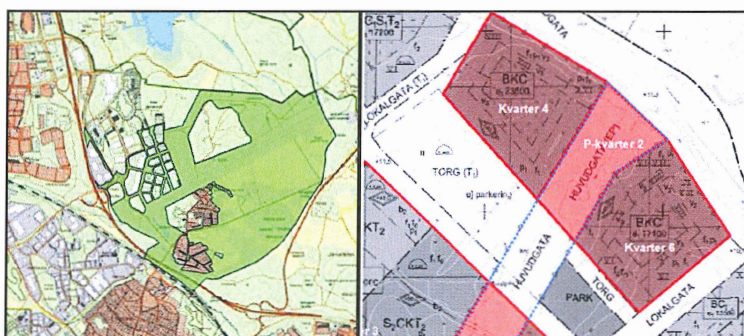
Ordernummer: 161 858
Danderyd Ginnungagap 1 och 2.

			(trygghetsboende). Prisnivå avser skräffrerad yta enligt exploateringsavtal och omfattar en byggrätt om ca 3 500 kvm för trygghetsboende.		
1838	Sollentuna Viby	november-12	Markanvisning för ca 50 vårdbostäder i Viby kv Vinfatet	5 000	2 200
1861	Järfälla	maj-15	Ramavtal gällande mark för 4 000 kvm BTA för vård- och omsorgsboende i Järfälla kommun	4 000	2 000
2107	Järfälla Barkarbystaden	juli-16	Överenskommelse gällande uppförande av lokaler för vård- och äldreboende.	1	3 500

Av jämförelseobjekten redovisas nedanstående objekt i mer detalj:

[2104, Järfälla, Barkarbystaden, juli 2016]

Under våren 2016 har Järfälla kommun träffat en överenskommelse med Skanska gällande överlåtelse av markområden inom fastigheterna Barkarby 2:2 och Veddesta 2:1. Inom kvarter fyra avser bolaget uppföra totalt 23 500 kvm ljus BTA bostäder upplåtna med bostadsrätt samt lokaler för centrumändamål. Köpeskillingen uppgår till 3 500 kr/kvm ljus BTA för vårdändamål, inklusive gatukostnadsersättning. Bolaget åtar sig att tillhandahålla parkering för att tillgodose parkeringsbehovet inom området.



SLUTSATS

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i vårdfastigheter har sedan ett par år uppmärksamats och flertalet fastighetsbolag har nischat in sig mot denna fastighetstyp vilket också har avspeglats i sjunkande avkastningskrav. Prognosen för det närmaste året är att omsättningen fortsätter och intresset bland investerare blir fortsatt hög, direktavkastningskraven för vårdfastigheter fortsatt pressats nedåt under 2016. Ett antal jämförelseobjekt i Storstockholm har träffats på nivåer om mellan ca 2 300 – 3 700 kr/kvm BTA. Flertalet av jämförelseobjekten är äldre.

De lägre avkastningskraven medför ökat värde för bebyggda fastigheter, vilket vidare leder till ökade värden för byggrätter för motsvarande ändamål. Värderingsobjektet bedöms vidare med sin låga exploateringsgrad få förhållandevis goda produktionskostnader bl.a. i och med mindre kostsam parkeringslösning (t.ex. i jämförelse med objektet i Barkarby).

Utifrån ortsprismaterialet ovan och med hänsyn till marknadsutvecklingen bedöms marknadsvärdet vad gäller mark för vårdboende eller jämförbar verksamhet till ca 5 300 – 6 000 kr/kvm BTA. Med en total byggrätt enligt uppdragsgivaren om 7 000 kvm BTA ges avrundat ett totalt markvärde inom intervallet ca 37 000 000 – 42 000 000 kr.

Ordernummer: 161 858
Danderyd Ginnungagap 1 och 2.

4.3 Indirekt ortsprismetod

Som komplement till ovanstående ortsprisanalys utförs även värdebedömningen med hjälp av en exploateringskalkyl, s.k. indirekt ortsprismetod. I enlighet med 1,7 är det i förekommande fall rimligt att anta en maximal byggrätt om 7 000 kvadratmeter BTA. Det skall noteras att utfallet av detta räkneexempel endast utgör ett stöd till ortsprismetoden då denna kalkyl är behäftad med en osäkerhet.

Exploateringskalkyl - Kv Ginnungagap	
Kategori / Etapp	
Hyra (kr/kvm BRA)	2 250
Vakans/hyresrisk (%)	3,0%
D&U (kr/kvm BRA)	300
Fastighetsskatt (kr/kvm BRA)	0
Direktavkastningskrav (%)	4,40%
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	42 784
Omräkningstal BRA/BTA	0,85
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	36 366
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-500
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-25 500
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	0
- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-26 000
= Netto (kr/kvm BTA)	10 366
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	4 665
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	5 702
Byggrätt (kvm BTA)	7 000
Genomsnittlig exploateringstid efter lagkraftvunnen plan (år)	0,5
Real kalkylränta (%)	3,5%
Nuvärde (kr/kvm BTA)	5 604
Bedömt byggrättsvärde (kr)	39 230 311
Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	5 604

Med stöd av exploateringskalkylen bedöms marknadsvärdet för objektet vara 5 600 kr/kvm BTA eller totalt ca 39 000 000 kr.

Ordernummer: 161 858
Danderyd Ginnungagap 1 och 2.

5 Slutsatser

5.1 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde vid värdetidpunkten mars 2017 återfinnas inom intervallet:

37 000 000 – 42 000 000 kronor

Trettiosju till fyrtiotvå miljoner kronor

Ovan bedömda värde gäller utifrån grundförutsättningarna och de särskilda förutsättningar som ges i avsnitt 1.6–1.7.

Stockholm 2017-03-17

Jimmie Nordensky
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
Fastighetsvärderare

Bilagor

- | | |
|----------|-------------------------------------|
| Bilaga 1 | Bilder |
| Bilaga 2 | Fastighetsdatautdrag |
| Bilaga 3 | Allmänna villkor för värdeutlåtande |