



Kommunstyrelsen

Försäljning av del av fastigheten Ginnungagap 2 för uppförande av vård- och omsorgsboende

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade 2018-01-15 § 7 att föreslå kommunfullmäktige att godkänna avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom Kv. Ginnungagap till Vectura Fastigheter AB enligt beskrivning i tjänsteutlåtande 2017-12-01.

Kommunfullmäktige beslutade 2018-02-05, § 4 att minoritetsåterremittera ärendet. De motiveringar som anges i återremissen har föranlett smärre ändringar och tillägg till detta tjänsteutlåtande.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom Kv. Ginnungagap till Vectura Fastigheter AB.

Kommunfullmäktiges minoritetsåterremiss

Kommunfullmäktige återremitterade ärendet med följande motivering:

1. Alla värderingar som gjorts av marken ska redovisas.
2. Uppdraget värderingspersonerna fått inför värderingen ska redovisas.
3. De inkomna anbuden utöver det vinnande ska göras tillgängliga för fullmäktige.
4. En tydlig karta och angivelse i kvadratmeter på vad kommunen säljer ska tas fram och sändas ut.
5. På vilket sätt och i vilka publikationer, papper och elektroniskt, annonseringen av försäljningen gjorts ska redovisas.
6. Informationsbrevet som skickades ut ska sändas ut till fullmäktige.
7. Urvalskriterierna och på vilken grund denna intressent valdes ut ska redovisas.
8. Vilka kontroller som gjorts av företagen som ingår i överenskommelsen ska redovisas.
9. En analys ska göras av hur hyrorna för de boende kommer att påverkas av att det blir en privat fastighetsägare, som ska ha vinst på nedlagt kapital.



10. En analys ska göras av vad det kan få för konsekvenser dels för kommunens helägda bolag, Djursholms AB, dels för kommunen att det beslut som fullmäktige fattade 2014-02-03, och som värderingen av Ginnungagap 2 byggde på inte följs. Kommunen har på falska premisser tillskansat sig Ginnungagap 2, som nu ska användas för helt annat ändamål än det som angavs vid fullmäktiges beslut och som värderingen grundade sig på. I motsats till vad som angavs vid värderingen och beslutet behålls inte heller marken i kommunens ägo utan säljs.

Bakgrund

2014 beslutade produktionsstyrelsen att avveckla Pärkans förskola och kommunstyrelsen gav därefter byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för särskilt boende och korttidsboende. Kommunen förvärvade under samma år fastigheten Ginnungagap 2, där Pärkans förskola låg innan byggnaden revs 2016, av kommunens helägda bolag Djursholms AB. Under 2015 förvärvades även fastigheten Ginnungagap 1 genom fastighetsreglering till Ginnungagap 2. Lantmäteriförrättningen avslutades 2017-11-16.

Efter utredning om former för fastighetsägande och drift av nya särskilda boenden för äldre i Danderyd beslutade kommunstyrelsen 2015-02-16 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att i samverkan med berörda förvaltningar genomföra en markanvisningstävling för uppförande av ett vård- och omsorgsboende för äldre på fastigheterna Ginnungagap 1 och 2. Kommunledningskontoret inbjöd till en markanvisningstävling under hösten 2015. En av anbudslämnarna i markanvisningstävlingen ansökte sedermera om överprövning till förvaltningsrätten som 2016-03-08 meddelade ett interimistiskt beslut och förordnade kommunen att inte ingå avtal. Förvaltningsrätten slog i dom meddelad 2016-12-15 fast att kommunens markanvisningstävling var att betrakta som en otillåten direktupphandling och förordnade att upphandlingen görs om. Kommunen beslöt att inte överklaga domen.

Som följd av förvaltningsrättens dom avslutades markanvisningstävlingen. Kommunledningskontoret har därefter analyserat domen och utrett möjliga handlingsalternativ för den fortsatta processen. Resultatet ledde till att kommunstyrelsen beslutade 2017-04-03 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram överlåtelseavtal där mark inom Kv. Ginnungagap försäljs till en byggaktör som bedöms kunna uppföra ett vård- och omsorgsboende av god kvalitet.

Kommunledningskontorets utredning

Intresseanmälningar beträffande markförvärv

Kommunledningskontoret sände ut ett informationsbrev daterat 2017-05-05 i syfte att informera om uppdraget och samtidigt välkomna intressenter att inkomma med intresseanmälan om att uppta förhandling med kommunen om avtal för markförvärv och medverkan i detaljplaneprocessen för nytt vård- och omsorgsboende. Informationen gjordes samtidigt tillgänglig genom annonsering i pressen och på kommunens hemsida. Inbjudan var öppen



även för företag som inte deltog i den avslutade anbudstävlingen. I informationsbrevet angavs en fast köpeskilling bestämd till 42 Mkr. Därtill aviserades att kommunen utifrån de anmälda intressenternas redovisade erfarenheter och referenser avsåg att förhandla om markförvärv med ett eller flera av de intresserade företagen.

Sjutton (17) intresseanmälningar inkom till kommunen, varav cirka hälften var från fastighetsaktörer i samverkan med vårdföretag. Bakom nio (9) av de inkomna intresseanmälningarna fanns företag som enskilt eller koncernbolagsmässigt medverkat i den tidigare anbudstävlingen. Företagens intresseanmälan utgörs av e-postmeddelande med bilagd beskrivning av erfarenheter och referensobjekt enligt anmaning i det utsända informationsbrevet.

Urvalsprocess

Genom utvärdering av företagets erfarenhet och förmåga att kunna genomföra det aktuella projektet gjordes ett urval bland intressenterna. Kommunledningskontoret har bland annat undersökt företagets ekonomiska status, organisation, samverkan och referensprojekt. De sedan tidigare presenterade utvecklingsförslagen för Kv. Ginnungagap har också vägts in vid bedömningen. En serie möten genomfördes med fyra intressenter som ansågs innehålla särskilt god förmåga att genomföra likvärdiga projekt. Kontoret har därefter skilt ut en förordad köpare, dvs det företag bland intressenterna som kommunledningskontoret anser vara bäst rustat för att uppföra ett vård- och omsorgsboende av god kvalitet och med förmåga att genomföra projektet efter de givna förutsättningarna liksom vad som avtalas mellan parterna i exploateringsavtalet. Kommunen har vid markförsäljning fri prövningsrätt av möjliga köpare och därav har ingen specifik utvärderingsmodell tillämpats.

Efter kommunledningskontorets sammanvägda bedömning av de företag som anmält intresse om att uppta förhandling med kommunen om avtal för markförvärv och medverkan i detaljplanprocessen för nytt vård- och omsorgsboende föreslås del av fastigheten Ginnungagap 2 att överlåtas till Vectura Fastigheter AB mot en överenskommen köpeskilling om 42 Mkr.

Vectura Fastigheter AB har visat på stor erfarenhet, kapacitet och förmåga att i samverkan med systerbolaget Aleris utveckla liknande projekt för långsiktigt ägande och drift av vård- och omsorgsboenden med god kvalitet. Att vårdverksamheten återfinns i samma koncern gör att Vectura Fastigheter särskiljer sig bland de företag som anmält intresse. Kommunen har också goda erfarenheter sedan tidigare av vårdgivaren Aleris, som för närvarande driver Odinslunds äldreboende i Djursholm. Vectura Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Patricia Industries AB som i sin tur är ett helägt bolag till Investor AB.

Marköverlåtelsens omfattning

Kommunledningskontoret har i enlighet med kommunstyrelsens beslut 2017-04-03 § 45 tagit fram ett förslag till avtal om exploatering med överlå-



telse av mark inom Kv. Ginnungagap, avseende del av fastigheten Ginnungagap 2. Markförsäljningen villkoras av att ny detaljplan för Ginnungagap 2 vinner laga kraft. Kommunens planerade korttidsboende inom samma detaljplan kommer i enlighet med tidigare beslut att uppföras i egen regi och påverkas i det avseendet inte av marköverlåtelsen.

Markytan för den del av fastigheten Ginnungagap 2 som kommer att avstyckas för vård- och omsorgsboendet uppgår preliminärt till ca 10 000 kvm. Till den kvarvarande delen om ca 3 000 kvm lokaliseras kommunens korttidsboende. I bilaga till upprättat exploateringsavtal framgår den preliminära tomtindelningen inom kvarteret. Tomternas definitiva gränser och storlek bestäms genom det återstående detaljplanarbetet för Kv. Ginnungagap och fastställs slutligen genom Lantmäteriets fastighetsbildning. Även omfattningen av den byggrätt i detaljplanen som behövs för uppförandet av korttidsboendet och för vård- och omsorgsboendet i avsedd omfattning (ca 63 lägenheter) bestäms av detaljplanarbetet men utgår i alla händelser från vad som överenskommit genom exploateringsavtalet.

Markprissättning

Kommunledningskontoret har låtit två oberoende värderingsinstitut (Forum Fastighetsekonomi och NAI Svefa) värdera den tilltänkta fastigheten för vård- och omsorgsboende inom Kv. Ginnungagap. Med ledning av markvärdebedömningarna har kontoret bestämt den fasta köpeskillingen för del av fastigheten Ginnungagap 2 till 42 000 000 kr vid värdetidpunkten 2017-05-01. Givet en möjlig byggrätt för vård- och omsorgsboende inom Kv. Ginnungagap om 5 250 kvm BTA i ungefärlig överensstämmelse med tidigare samrådsförslag till detaljplan och inkomna bidrag i den tidigare anbudstävlingen innebär detta 8 000 kr/kvm BTA. Om köparen erhåller statligt stöd/bidrag för uppförande av vård- och omsorgsboendet tillkommer dessutom en tilläggsköpeskillning om 50 % av erhållet stöd.

En förutsättning för markvärderingsuppdragen var att den nya detaljplanen för Kv. Ginnungagap antas vunnit laga kraft och att planen medger byggnation enbart för vårdändamål (användningsbestämmelse D) omfattande 7 000 kvm BTA, dvs. 3 500 kvm byggnadsarea i två våningsplan. Den totala byggrätten ska utöver det tänkta vård- och omsorgsboendet även rymma kommunens korttidsboende inom en separat fastighet. Vidare förutsätts att befintlig bebyggelse på fastigheten är riven och det föreligger inga miljöbelastningar/saneringsbehov, inga kostnader åligger köparen för iordningställande av allmän plats (utöver normala anslutningsavgifter för VA, etc.), inga rättigheter och servitut av betydelse för genomförbarheten belastar fastigheten. Värdetidpunkt är tidpunkten för värdebedömningens framtagande.

Anbudspriserna från den efter förvaltningsrättens dom avslutade markanvisningstävlingen har varit kända för värderarna; sammanfattningsvis hade anbudspriserna i tävlingen en spridning mellan ca 2 000–9 000 kr/kvm BTA. Ett tävlingsbidrag avvek kraftigt uppåt med ett anbudspris om ca 16 000



kr/kvm BTA. De fyra därefter följande bidragen hade en genomsnittlig anbudsprisnivå om ca 8 500 kr/kvm. Dock medgavs i plansamrådsförslaget och som utgångspunkt för anbudstävlingen markanvändningen bostäder.

Forum Fastighetsekonomi konstaterar att vid jämförelse med priser på marknaden är en iakttagelse att byggrättspriserna för vårdboende synes ligga ungefär på samma nivå som byggrättspriser för hyresrättsbostäder. Anbudspriserna i den avbrutna markanvisningstävlingen har vägt in i Forums värdebedömning. Det uppåt avvikande priset i den avslutade anbudstävlingen har dock betraktats som uppseendeväckande högt (både jämförelse med övriga anbud och marknaden i andra kommuner) och därför inte beaktats i den samlade bedömningen. Sammantaget bedömer Forum marknadsvärdet för byggrätter för vård- och omsorgsboende inom Kv. Ginnungagap till 9 000 kr/kvm BTA.

NAI Svefa lyfter fram att marknadsutvecklingen generellt är fortsatt stark och där samhällsfastigheter utgör attraktiva investeringsobjekt med en växande grupp investerare och låg risk (stabila hyresgäster, långa hyresavtal, liten vakansrisk). Det förväntade framtida behovet av särskilda boenden är stort. Med stöd av jämförelse enligt ortsprismetoden av liknande försäljningar på marknaden, de flesta daterade 2010–2012, samt en exploateringskalkyl bedömer Svefa marknadsvärdet för byggrätter för vårdboende eller jämförbar verksamhet till upp till 6 000 kr/kvm BTA.

Hyressättning

Hyran för bostäderna i vård- och omsorgsboendet fastställs enligt hyreslagen efter marknadsmässiga grunder och bruksvärdesprincipen. Hyreskostnaden varierar naturligtvis beroende på bostadens storlek och standard samt vad som ingår i övrigt, t ex uppvärmning. Den estimerade hyresnivån (kallhyra) på marknaden är i detta fall ca 2 200 kr/kvm/år (+/- 10%). Även i ett scenario med kommunen som ägare och förvaltare hade motsvarande marknadshyressättning tillämpats. I ett vård- och omsorgsboende med heldygnsomsorg betalar man utöver hyran normalt även omsorgsavgift och måltidskostnader.

Ev. konsekvenser för tidigare fastighetsägare

De under 2014–2015 genomförda koncerninterna överlåtelseerna av fastigheterna Ginnungagap 1 och 2 mellan kommunen och Djursholms AB är i linje med bolagets syfte att främja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Fastighetsvärderingen som kommunledningskontoret lät göra inför kommunfullmäktiges beslut 2014-02-03 § 5 gällande överlåtelsen av Ginnungagap 2 utgick av naturliga skäl från dåvarande markanvändning och förskoleverksamhet. Syftet med överlåtelsen var att renodla kommunens och bolagets fastighetsinnehav utifrån användning. Ingen inriktning för fastighetens framtida ändamål beslutades i ärendet. Vidareförsäljningen av mark inom Kv. Ginnungagap innebär således inga nämnvärda konsekvenser för vare sig kommunen eller Djursholms AB sett till koncernnyttan.



Åsa Heribertson
Kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet:

- Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2018-03-09
Avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom Kv. Ginnungagap
Värdeutlåtanden
Information till intressenter, 2017-05-05
Kommunstyrelsens beslut, 2017-04-03 § 45
- Tjänsteutlåtande, 2017-03-23
 - Förvaltningsrättens dom 2016-12-15
 - Redovisning av olika alternativ
 - Kommunstyrelsens beslut 2015-02-16 § 32

Exp:
Socialnämnden,
Byggnadsnämnden

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

KI NINGSGATAN 29 BOX 7044 103 86 STOCKHOLM TEL. 08-696 95 50	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORG TEL. 031-10 78 50	ENGELBREKTSGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL. 040-12 60 70	DROTTNINGGATAN 32 602 21 NORRKÖPING TEL. 011-12 61 21	V. KVARNEGATAN 64 611 32 NYKÖPING TEL. 0155-21 12 72	ÖSTERMAMMSGATAN 54 903 32 UMEÅ TEL. 070-846 99 55	KÖPMANGATAN 5 722 15 VÄSTERÅS TEL. 021-66 55 315	KYRKGATAN 60 831 34 ÖSTERSUND TEL. 070-114 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 överlåtelse 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 exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelse 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

Överlåtelse 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 tomträttsupplåtelse 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 flyktingkrisen 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 bostadspolitiken, 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 boendeenheterna 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 såtillvida 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

Försåld 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 Brunnsång	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

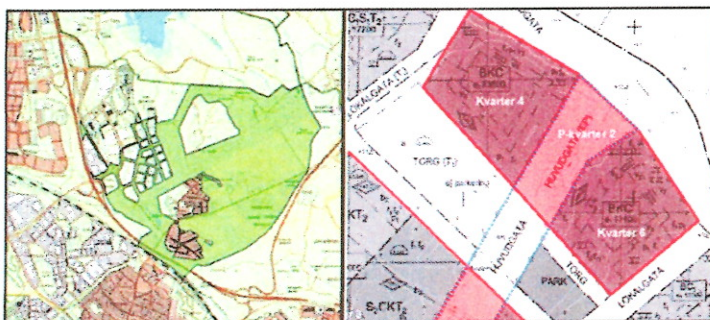
Ordernummer: 161 858
Danderyd Ginnungagap 1 och 2.

				(trygghetsboende). Prisnivå avser skräffrad 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.

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 lagakraftvunnen 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.

5 Slutsatser

5.1 Marknadsvärde

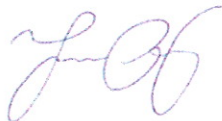
Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde vid värdetidpunkten mars 2017 återfinnas inom intervallet:

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 |

31997Y0710(01)**Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader**

Europeiska gemenskapernas officiella tidning nr C 209 , 10/07/1997 s. 0003 - 0005

Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (97/C 209/03)

(Text av betydelse för EES)

I. INLEDNING

I flera fall under senare år har kommissionen granskat försäljning av mark och byggnader som ägs av det allmänna för att fastställa om inslag av statligt stöd till köparna förekommit. För att klargöra sitt allmänna synsätt beträffande problemet med statligt stöd vid överlåtelser av mark och byggnader och för att minska antalet ärenden som den måste undersöka, har kommissionen utarbetat en allmän vägledning till medlemsstaterna.

Följande vägledning till medlemsstaterna

- beskriver ett enkelt förfarande som ger medlemsstaterna möjlighet att hantera överlåtelser av mark och byggnader på ett sätt som automatiskt utesluter inslag av statligt stöd;
- klarlägger närmare vilka typer av överlåtelser av mark och byggnader som bör anmälas till kommissionen så att en bedömning kan göras huruvida en viss transaktion innefattar stöd eller inte och, om så är fallet, om stödet är förenligt med den gemensamma marknaden;
- ger kommissionen möjlighet att snabbt behandla eventuella klagomål eller inlagor från tredje part, vilka gör kommissionen uppmärksam på fall av föregivet stöd i samband med överlåtelser av mark och byggnader.

Denna vägledning tar hänsyn till att det i de flesta medlemsländer finns budgetbestämmelser för att tillförsäkra att offentlig egendom i princip inte säljs till belopp som understiger dess värde. Därför är de procedurmässiga förebyggande åtgärder som rekommenderas för att undvika att reglerna om statligt stöd träder i aktion formulerade på ett sådant sätt att de normalt bör göra det möjligt för medlemsstaterna att följa vägledningen utan att ändra sina inhemska förfaranden.

Vägledningen berör endast överlåtelse av mark och byggnader som ägs av det allmänna. Den berör inte det allmännas förvärv av mark och byggnader eller offentliga myndigheters uthyrning eller leasing av mark och byggnader. Sådana transaktioner kan också innefatta inslag av statligt stöd.

Vägledningen påverkar inte särskilda bestämmelser eller förfaranden i medlemsländerna för att främja kvaliteten på och tillgången till privata bostäder.

II. PRINCIPER**1. Överlåtelse genom villkorslöst anbuds förfarande**

En överlåtelse av mark och byggnader efter ett vederbörligen offentliggjort, öppet och villkorslöst anbuds förfarande (av auktionstyp), där det bästa eller det enda anbudet antas, utgör per definition en försäljning till marknadspris och innefattar följaktligen inte statligt stöd. Det faktum att en annan värdering av marken förelåg före anbuds förfarandet, t.ex. för redovisningsändamål eller för att tillhandahålla ett tänkt lägsta utgångsbud, är ovidkommande.

a) Ett anbud är vederbörligen offentliggjort när det upprepade gånger under en rimligt lång tidsperiod (två månader eller mer) tillkännagivits i inhemsk press, fastighetstidningar eller andra lämpliga publikationer och via fastighetsmäklare som vänder sig till ett brett urval av tänkbara köpare, så att alla tänkbara köpare kan nås för kännedom.

En planerad överlåtelse av mark och byggnader, som med tanke på sitt höga värde eller andra egenskaper kan locka investerare som är verksamma i hela Europa eller internationellt, bör tillkännas i publikationer som har en regelbunden internationell spridning. Sådana erbjudanden bör också tillkännas genom mäklare som vänder sig till kunder i hela Europa eller internationellt.

b) Ett erbjudande är villkorslöst när alla köpare, oberoende av om de driver en rörelse eller inte och vad för slags rörelse det i så fall är, generellt är oförhindrade att förvärva marken och att använda den för sina egna syften. Inskränkningar får införas för att förhindra olägenheter för allmänheten, för att skydda miljön eller för att undvika rena spekulationsanbud. Restriktioner som genom detalj- och regionplanläggning åläggs ägaren i enlighet med inhemsk lagstiftning om markanvändning påverkar inte erbjudandets villkorslösa karaktär.

c) Om det är ett överlåtelsevillkor att den framtida ägaren skall åta sig särskilda förpliktelser - utöver sådana som härrör från allmän inhemsk lagstiftning eller beslut av planeringsmyndigheterna, eller beslut för att skydda och bevara miljö och folkhälsa, - till förmån för de offentliga myndigheterna eller för samhällsnyttan i allmänhet, skall erbjudandet betraktas som "villkorslöst" i den betydelse som avses i definitionen ovan endast om alla tänkbara köpare är skyldiga och i stånd att uppfylla denna förpliktelse, oberoende av om de driver en rörelse eller inte och vad slags rörelse det i så fall är.

2. Överlåtelse utan villkorslöst anbudsförfarande

a) Oberoende expertvärdering

Om offentliga myndigheter avser att inte använda förfarandet som beskrivs under 1, bör en oberoende värdering genomföras av en eller flera oberoende värderingsmän före förhandlingarna om överlåtelsen för att fastställa marknadsvärdet på grundval av allmänt accepterade marknadsindikatorer och värderingsstandarder. Det marknadspris som sålunda fastställts är det lägsta anskaffningspris som kan avtalas utan att statligt stöd beviljas.

En värderingsman är en person med gott anseende som

- innehar en lämplig examen från en erkänd utbildningsanstalt eller en motsvarande akademisk kvalifikation;
- har lämplig erfarenhet och besitter kompetens i fråga om värdering av mark och byggnader på orten och för dem ifrågakommande egendomen.

Om det i någon medlemsstat inte har fastställts några lämpliga akademiska kvalifikationer, bör värderingsmannen vara medlem i den erkända yrkessammanslutning för markvärderingsfrågor och antingen

- vara förordnad av domstol eller en myndighet med motsvarande ställning; eller
- som minimikrav ha ett erkänt intyg på avslutad gymnasieutbildning och tillräcklig utbildningsnivå med åtminstone tre års praktisk erfarenhet av och kunskap om värdering av mark och byggnader på den särskilda orten, efter avlagd examen.

Värderingsmannen bör vara oberoende vid fullgörandet av sina uppgifter, dvs. offentliga myndigheter bör inte ha rätt att utfärda föreskrifter beträffande resultatet av värderingen. Statliga värderingsinstitut och tjänstemän och anställda i det allmänna tjänst betraktas som oberoende förutsatt att otillbörlig påverkan på deras resultat på ett effektivt sätt utesluts.

Med marknadsvärde förstås det pris som mark och byggnader på värderingsdagen skulle betinga vid en privat försäljning mellan en villig säljare och en oberoende köpare, under antagandet av att egendomen offentligt utbjuds till salu, att marknadsförhållandena

möjliggör försäljning i normal ordning och att det med beaktande av egendomens art står en skäligen tidsrymd till förfogande för förhandling av köpet (1).

b) Felmarginal

Om det efter rimliga ansträngningar att sälja mark och byggnader till marknadspriset är uppenbart att det pris som fastställts av värderingsmannen inte kan erhållas, får en avvikelse på högst 5 % från detta pris anses överensstämma med marknadsvillkoren. Om det efter ytterligare en rimlig tidsperiod är uppenbart att fastigheten inte kan säljas till det pris som fastställts av värderingsmannen, reducerat med felmarginalen på 5 %, får en ny värdering genomföras. Denna värdering skall ta hänsyn till de erfarenheter som gjorts och de anbud som erhållits.

c) Särskilda förpliktelser

Särskilda förpliktelser som är förbundna med fastigheten och inte med köparen eller hans ekonomiska verksamhet får kopplas till överlåtelsen för att tillvarata samhällsintresset förutsatt att alla tänkbara köpare är skyldiga och i princip i stånd att uppfylla dem, oberoende av om de driver en rörelse eller inte och vad slags rörelse det i så fall är. Den ekonomiska nackdelen av sådana förpliktelse bör utvärderas separat av oberoende värderingsmän och får räknas av mot försäljningspriset. Förpliktelser som det åtminstone delvis är i köparens eget intresse att uppfylla bör utvärderas med hänsyn till denna omständighet. Det kan t.ex. finnas fördelar med avseende på reklam, sponsring av sport och konst, PR, förbättring av köparens egen miljö eller rekreativsmöjligheter för köparens egen personal.

Ekonomiskt ansvar som hänför sig till förpliktelser som åligger alla markägare enligt allmän lag får inte räknas av mot anskaffningspriset (t.ex. skötsel och underhåll av mark och byggnader inom ramen för de vanliga samhälleliga förpliktelser som åtföljer fastighetsägande, erläggande av skatt och övriga avgifter).

d) Myndigheternas förvärvskostnader

De offentliga myndigheternas ursprungliga kostnader vid ett fastighetsförvärv av en tomt är ett riktmärke för marknadsvärdet, såvida inte en betydande tidsperiod förflutit mellan förvärvet och överlåtelsen av fastigheten. I princip bör därför marknadsvärdet under en period om åtminstone tre år efter förvärvet inte fastställas till ett belopp som ligger under de ursprungliga kostnaderna, såvida den oberoende värderingsmannen inte särskilt fastslagit en allmän nedgång i marknadspriserna för fastigheter på den berörda marknaden.

3. Anmälningsplikt

Utan att det påverkar tillämpningen av regeln om försumbart stöd (2) skall medlemsstaterna således till kommissionen göra anmälan om följande transaktioner för att göra det möjligt för den att fastställa om statligt stöd förekommer och, om så är fallet, att göra en bedömning av dess förenlighet med den gemensamma marknaden:

- a) All överlåtelse som inte skett på grundval av ett öppet och villkorslöst anbudsförfarande, där det bästa eller enda anbudet antagits.
- b) All överlåtelse som i avsaknad av ett sådant förfarande skett till ett pris som ligger under marknadsvärdet sådant det fastställts av oberoende värderingsmän.

4. Klagomål

När kommissionen mottar ett klagomål eller annan inlägga från tredje part som anför att ett inslag av statligt stöd förekommit i ett avtal om överlåtelse av mark och byggnader av offentliga myndigheter, kommer den att förutsätta att något statligt stöd inte ingår om informationen från det berörda medlemslandet visar att ovannämnda principer iakttagits.

(1) Artikel 49.2 i rådets direktiv 91/674/EEG (EGT nr L 374, 31.12.1991, s. 7).

(2) EGT nr C 68, 6.3.1996, s. 9.