

Värdeutlåtande

Byggrätter inom fastigheterna Norrtälje Tälje

5:1, del av Tälje 3:1 och Tälje 3:16

(Förhandsvärde)

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

The logo for Svefa AB, featuring the word "SVEFA" in a bold, white, sans-serif font. The text is contained within a white, irregular, hand-drawn rectangular border that is slightly tilted and has a jagged, sketchy appearance. The logo is positioned in the bottom right corner of the page, overlapping the decorative yellow wavy lines.

SVEFA

Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	3
2.	Värderingsobjekt	5
3.	Marknadsanalys	8
4.	Värderingsmetodik	23
5.	Värdering - byggrätt för bostäder (flerbostadshus)	24
6.	Värdering - byggrätt för hotell	35
7.	Värdering – byggrätt för kommersiella lokaler i bottenplan	40
8.	Slutsatser	42

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Byggrätt avseende bostäder (flerbostadshus), hotell samt kommersiella lokaler i bottenplan inom fastigheterna Norrtälje Tälje 5:1, del av Tälje 3:1 och Tälje 3:16.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Norrtälje kommun genom Annie Råmsell.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid markanvisning/försäljning.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2024-06-05.

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.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

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

Upplysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Allmänna förutsättningar

Vid värdering av byggrätt gäller följande förutsättningar:

- Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark (gäller även då privat markägare initierar utveckling av nya byggrätter).
- Exploatör förutsätts bekosta projektering, byggnation och markarbeten inom kvartersmark.
- Anslutningsavgifter tillkommer och förutsätts bekostas av exploatör.
- Kostnader utom kvartersmark förutsätts ingå i bedömda marknadsvärden, dvs. ej tillkomma och belasta en köpare.
- Kostnader för framtagande av detaljplan tillkommer och förutsätts bekostas av exploatör.
- Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör/-er förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.
- Det förutsätts att det inte finns några miljöbelastningar, riksintressen, fornlämningar, extraordinära geotekniska förhållanden eller dylikt som påverkar genomförbarheten i en kommande exploatering.
- Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, arrenden o.d. har inte beaktats. Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Särskilda förutsättningar

Utöver ovanstående gäller, i samråd med uppdragsgivaren, följande för detta uppdrag:

- Laga kraftvunnen detaljplan, utifrån tilltänkta ändamål.
- Kommunen står för sanering ner till platsspecifika riktvärden.
- Parkering förutsätts lösas i garage under mark inom blivande kvartersmark.
- Utifrån information från uppdragsgivaren uppgår kostnader utom kvartersmark vid värdetidpunkten till 2 639 kr/kvm ljus BTA. Dessa kostnader bedöms därmed ingå i bedömda värden (utgöra del av).
- Marken förutsätts vara obebodda och klar för exploatering ("byggklar mark").
- Bedömt marknadsvärde anges i kr/kvm ljus BTA ovan mark.
- Eventuellt nedlagda produktionskostnader inom kvartersmark beaktas ej

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes i maj 2024 av undertecknade på Svefa.

Till underlag för värderingen har uppdragsgivaren tillhandahållit:

- Tidigare markanvisningsavtal för Kv. 9
- Projekt och bebyggelseförslag
- Volymsammanställning
- Arkitektskiss över planerad bebyggelse

Aktuella planhandlingar har inhämtats från Norrtälje kommun.

Uppgifter om genomförda markanvisningar-/överlåtelser av råmark och byggrätter har inhämtats genom lagfarna register, kommunala protokoll och genomförda bolagsförvärv, fastighetsregleringar, m.m.

Vidare har offentliga uppgifter och statistik från Bolagsverket, fastighetsregistret, SCB, m.fl. inhämtats och bearbetats som underlag för analysen.

2. Värderingsobjekt

Objektstyp

Byggrätt avseende bostäder (flerbostadshus), hotell samt kommersiella lokaler i bottenplan inom fastigheterna Norrtälje Tälje 5:1, del av Tälje 3:1 och Tälje 3:16.

Marken förutsätts vara obebyggd och klar för exploatering ("byggklar mark").



Bild avseende värderingsobjektet från uppdragsgivaren

Läge

Värderingsobjektet är beläget inom stadsomvandlingsprojektet av Norrtälje hamnområde inom vilket 19 nya kvarter avses tillskapas omfattande totalt ca 2 000 nya bostäder, restauranger, handel, torg och parker etc.

Allmänna kommunikationer finns i form av buss med närmaste hållplats inom gångavstånd från värderingsobjektet. Avståndet till Norrtälje Station uppgår till drygt 1 km.

Mark

Tomtarean uppgår till 2 774 kvm inom Kvarter 9a, 1 450 kvm inom kvarter 9b och 3 839 kvm inom kvarter 13

Tomten är plan.

Enligt SGU:s geologiska karta utgörs undergrunden av fyllning.

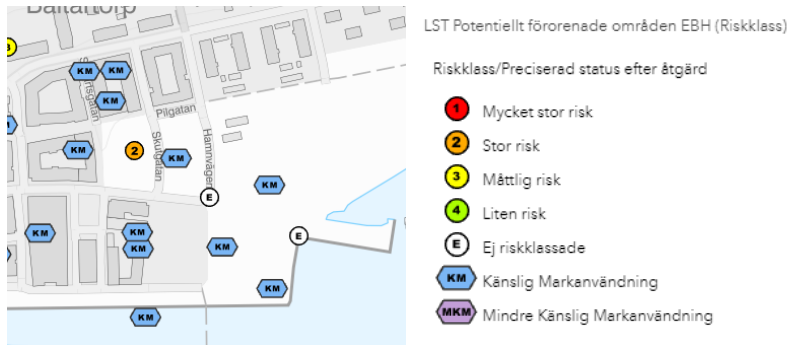


Källa: SGU

Potentiellt förorenad mark

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts riskklass KM- känslig markanvändning.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.



Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet ej är beläget inom ett riskklassat område för översvämnning av vattendrag de närmaste 200 åren.

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet är beläget inom ett riskklassat område för kustöversvämnning vid ett havsvattenstånd om 2 meter i RH 2000 (Rikets Höjdsystem 2000).

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.



Lagfaren ägare

Lagfaren ägare är Norrtälje Kommun.

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Eventuella servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, arrenden o.d. har inte beaktats.

Det förutsätts att det inte finns några belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av, och för ekonomin i, en exploatering.

Planförhållande

Detaljplan

Värderingsobjekten berörs i dagsläget av följande detaljplaner:

- Del av hamnområdet (delen väster om Hamnvägen), laga kraft januari 1974.
- Del av östra hamnområdet, laga kraft april 1971.

Värdebedömningen beaktar ej ovanstående planer utan förutsätter att ny detaljplan för berörda ändamål vunnit laga kraft.

En ny detaljplan håller på att tas fram för berört område. (Kvarteren Terminalen, Ankaret, Hamnpiren och Färjan, del av fastigheten Tälje 5:1 med flera). Enligt information från kommunen bedöms samråd av planen kunna ske under 2024 och planen beräknas kunna bli antagande under andra kvartalet 2025.

Projektbeskrivning

Stadsutvecklingsprojektet beräknas pågå under ca 15 år och färdigställas 2030. Totalt skall området byggas ut i tre etapper varav byggstarten för den första etappen påbörjades i februari 2015 och färdigställdes under 2021. Etapp två, som avser den största, startade år 2017 och fortsätter till 2025. Den sista etappen startade 2020 och planeras pågå fram till år 2030.

Värderingsobjektet utgörs dels av kvarter 9A, kvarter 9B och kvarter 13.



Illustrationsplan med kvarteret 13 och 9ab, markerat i rött

Kvarter 9A, beläget invid Norrtäljeviken, som ska omfatta bebyggelse av bostäder i flerbostadshus samt stor del andel verksamhetslokaler i bottenplan. Fri upplåtelseform. Utifrån information från uppdragsgivaren uppgår den preliminära byggrättsvolymen för bostäder inom kvarter 9A till ca 10 000 kvm ljus BTA.

Kommersiella verksamheter i bottenplan förväntas uppgå till ca 4 000 kvm.

Kvarter 9B ska uppföras med krav på hotellverksamhet och kompletterande verksamheter som stärker destination och utbud. Utifrån information från uppdragsgivaren uppgår byggrättsvolymen för hotell till ca 6 000 kvm BTA.

Kvarter 13, beläget ett kvarter ovan kvarter 9, ska omfatta bebyggelse av bostäder i flerbostadshus. Fri upplåtelseform. Utifrån information från uppdragsgivaren uppgår byggrättsvolymen till 9 000 kvm ljus BTA för bostäder.

Parkering ska lösas genom underjordiskt garage.



Tidigare projektförslag för Kv. 9AB

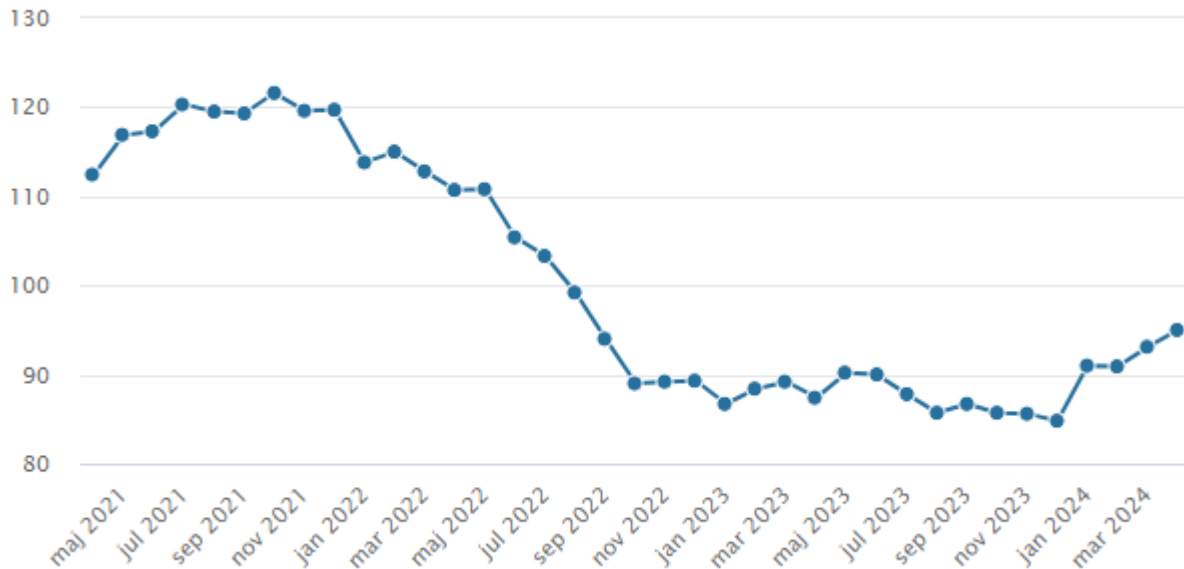
3. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

BNP för 2023 uppgick till -0,2%, med -0,1% i Q1 2024. Konjunkturinstitutets prognos (mars-24) indikerar att lågkonjunkturen fördjupas under 2024, och att den består till 2026, men BNP väntas notera en positiv utveckling under 2024 (+0,8%) och 2025 (+2,5%).

Konjunkturbarometern har noterat en tydlig uppgång 2024, även om stämningen i svensk ekonomi totalt sett fortsatt är "svag". Hushållen är klart mer positiva till utvecklingen de kommande 12 månaderna, såväl för svensk ekonomi som hushållens egen ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023/2024 har det exceptionellt höga KPI dämpats; från 11,7% i jan-23 till 3,9% i april-24 (med KPIF om 2,3%). I kombination med den svaga ekonomiska utvecklingen har det motiverat Riksbanken att lätta något på den restriktiva penningpolitiken. I maj-24 sänktes styrräntan 25 punkter till 3,75%, och Riksbanken indikerade att ytterligare två sänkningar kan vara aktuella under 2024. Prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de stora svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2,0 – 2,5% till slutet av 2025.

Trots den svaga ekonomiska utvecklingen har arbetsmarknaden varit relativt motståndskraftig, och arbetslösheten har legat stabil i Q1 (6,6%, 16–65 år, april-23). Lågkonjunkturen medför stor osäkerhet, men arbetslösheten väntas öka under 2024 (för att åter sjunka under 2025).

Offentlig sektor – som står för ca 1/3-del av arbetsmarknaden – ses som stabil, men inom delar av det privata näringslivet kommer sysselsättningen minska (som bygg/fastighet och "konsumtionskänsliga" verksamheter som hotell/restaurang och handel).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. "gröna" investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Bristen på utbildad arbetskraft är särskilt tydlig inom vård/skola/omsorg där den demografiska utvecklingen medför stor efterfrågan.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, vilket på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader). Utbildning är en viktig parameter till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21% av befolkningen vara >65 år. Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20–65 år väntas endast öka med ca 3,3% till 2030, medan antalet 65+ år väntas öka med drygt 11% och 85+ år med ca 41%. På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i "icke-arbetsför" ålder, en stor utmaning.

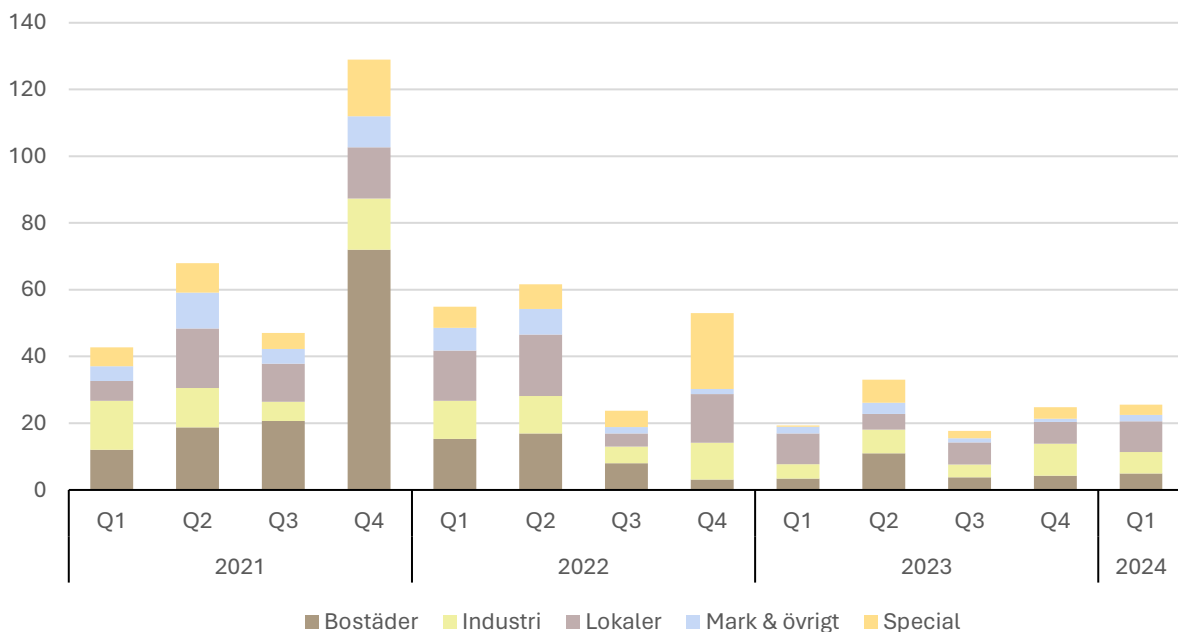
Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har de senaste 2 åren präglats av stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsaktiviteten i Q1 uppgick till 26 mdkr, vilket indikerar viss återhämtning från de rekordlåga nivåerna 2023 (men klart lägre än 2021 och 2022).

Störst investeringsintresse i Q1 har varit för kommersiella fastigheter (ca 36%), främst kontor, medan bostadsfastigheter står för en ovanligt låg andel av transaktionsvolymen (ca 19%).



Källa: Svefa

Transaktionsmarknaden väntas vara avvaktande under 2024, men marknaden i stort bedöms ha stabiliserats. Risk för stigande direktavkastningskrav – och potential till sjunkande direktavkastningskrav – bedöms i huvudsak knuten till utvecklingen på kreditmarknaden.

Kreditmarknaden har stabiliserades under 2023/2024, och det finns viss förväntan från marknadens aktörer om en positiv utveckling 2024 (med såväl sjunkande räntor som mer fördelaktiga finansieringsvillkor i stort).

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden (minskade driftskostnader; ökat intresse från investerare => lägre direktavkastningskrav; ökat intresse från hyresgäster => hyrespotential och lägre vakans-/hyresrisk; mer förmånliga finansieringsvillkor).

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett "skall-krav", likaså "närproducerad" energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats en trend med stigande direktavkastningskrav de senaste 2 åren. Marknaden under 2024 bedöms initialt som "avvaktande", med viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav. De långsiktiga marknadsförutsättningar inom storstads-/regionsstads-marknader är starka, och på 12 månaders sikt väntas marknaden vara klart mer positiv.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör fortsatt intressanta investeringar, men det har noterats en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket "realvärde-säkrar" investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur, likväl som hyresgästernas ökande fokus på "hybridarbete" och flexibla lokaler/hyresavtal (minskad lokalefterfrågan medför även osäkerhet på investeringsmarknaden). Vakans-/hyresrisken har ökat under 2023, och bedöms öka ytterligare under 2024. Det kvarstår viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav, men marknaden bedöms stabiliseras under 2024.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och dylika verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – har det noterats stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk under 2023. E-handel och förändrade konsumtionsmönster, i kombination med hög inflation och stigande kostnader, har medfört en ansträngd ekonomi för många handelsverksamheter. I Q2 kvarstår en risk för stigande direktavkastningskrav och vakans-/hyresrisk, men marknaden väntas stabiliseras under 2024.

Det finns ett investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter, men undantaget en intressant trend med "återköp" av offentlig sektor har transaktionsaktivitet varit relativt låg. Efterfrågan på lokalhyresmarknaden är i huvudsak "konjunktur-oberoende", utan tydliga (kortsiktiga) upp-/nedgångar. Men med stigande kapitalkostnader har noterats stigande direktavkastningskrav 2023/2024 och den politiska risken bedöms ha ökat. Prognosen för 2024 är en fortsatt låg transaktionsaktivitet, men med i huvudsak stabila direkt-avkastningskrav. Det finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd (i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg), vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net). Under 2022/2023 har noterats tydligt stigande direktavkastningskrav, men efterfrågan kvarstår på kvalitativa fastigheter ("strategisk" infrastruktur, långa hyresavtal, solida hyresgäster). Projektaktiviteten har avtagit, men är fortsatt relativt stark (t.ex. inom dagligvaruhandeln). Marknaden bedöms i huvudsak som stabil, med potential till en positiv utveckling senare under 2024.

På projektmarknaden har stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med en svag marknad för nyproduktion, medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). Det har noterats en prisjustering på råmark/byggrätter under 2022/2023 (beroende på marknads-/objektsspecifika förutsättningar är projektekonomin på många delmarknader i praktiken "negativ", och även på relativt starka delmarknader har den tidigare starka marknaden tydligt försvagats). Det finns fortsatt en stark långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2024.

Kommunfakta - Norrtälje

Befolkning

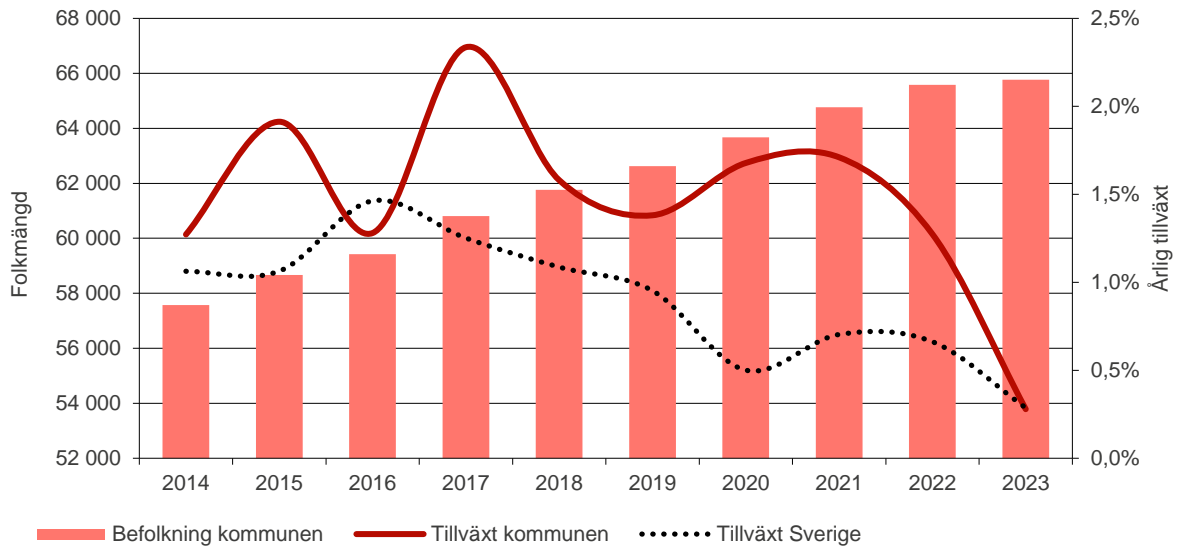
Befolkningen i Norrtälje uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 65 770 invånare, en ökning med 0,3% sedan föregående år. Flyttnettot under 2023 var 461 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Norrtälje	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Befolkning kommunen	57 568	58 669	59 420	60 808	61 769	62 622	63 673	64 762	65 587	65 770
Befolkning 20-64 år	31 061	31 551	31 898	32 482	32 777	33 081	33 529	33 983	34 229	34 164
Tillväxt kommunen	1,3%	1,9%	1,3%	2,3%	1,6%	1,4%	1,7%	1,7%	1,3%	0,3%
Tillväxt 20-64 år	0,8%	1,6%	1,1%	1,8%	0,9%	0,9%	1,4%	1,4%	0,7%	-0,2%
Tillväxt Sverige	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%	0,3%

Källa: SCB

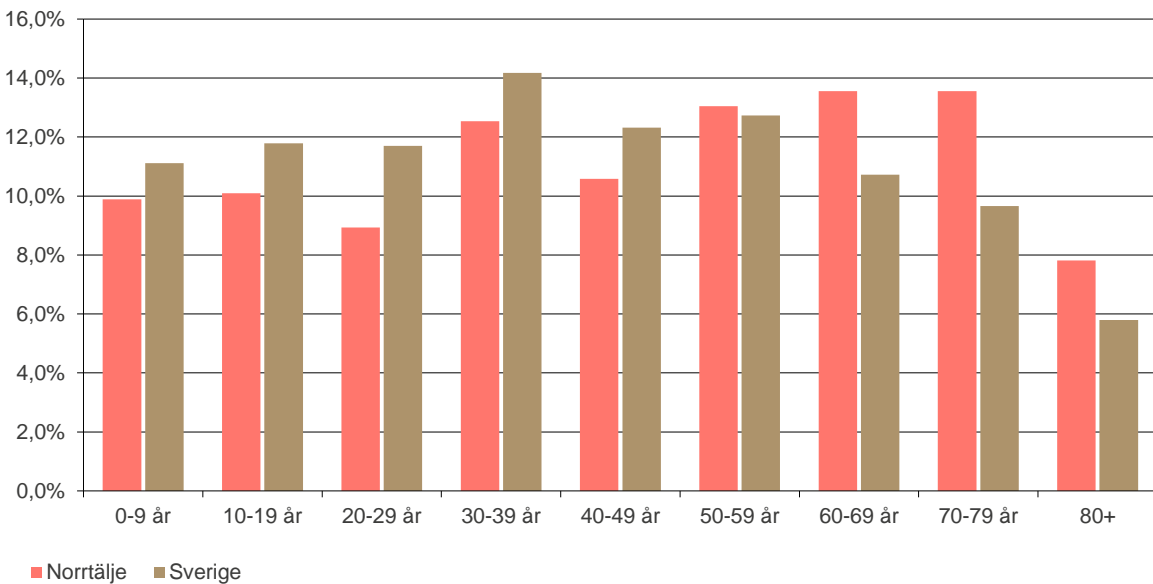
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är 60–80+ år är högre än riket i övrigt.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Norrtälje är generellt något lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga åldersgrupper förutom ålderskategorierna 20–24 samt 65+ år.

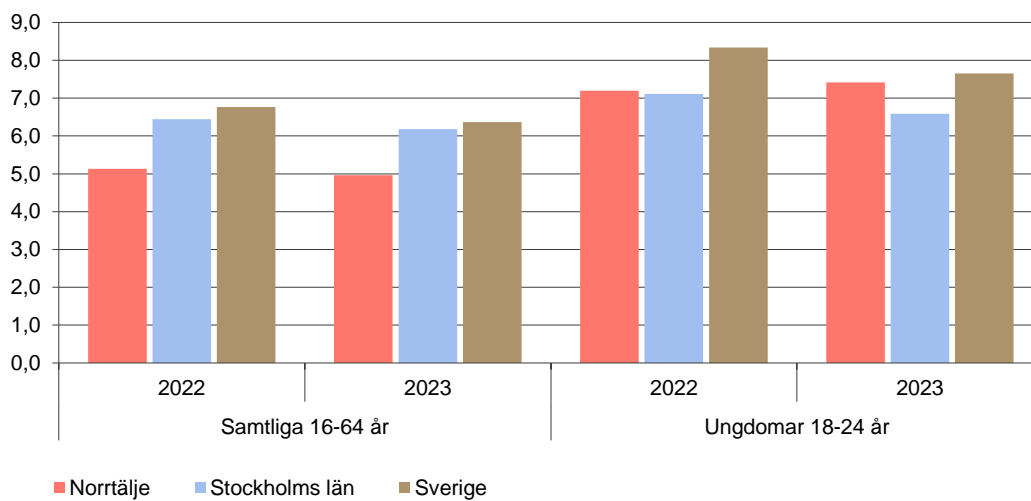
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	200,6	169,4	181,9
25-29 år	277,5	309,3	286,1
30-44 år	358,4	450,6	391,2
45-64 år	410,8	543,0	459,5
65+ år	296,3	342,5	295,8
Totalt 20+ år	339,8	425,2	363,8

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2023 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Norrtälje till 5,0 % vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 6,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,4%.

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

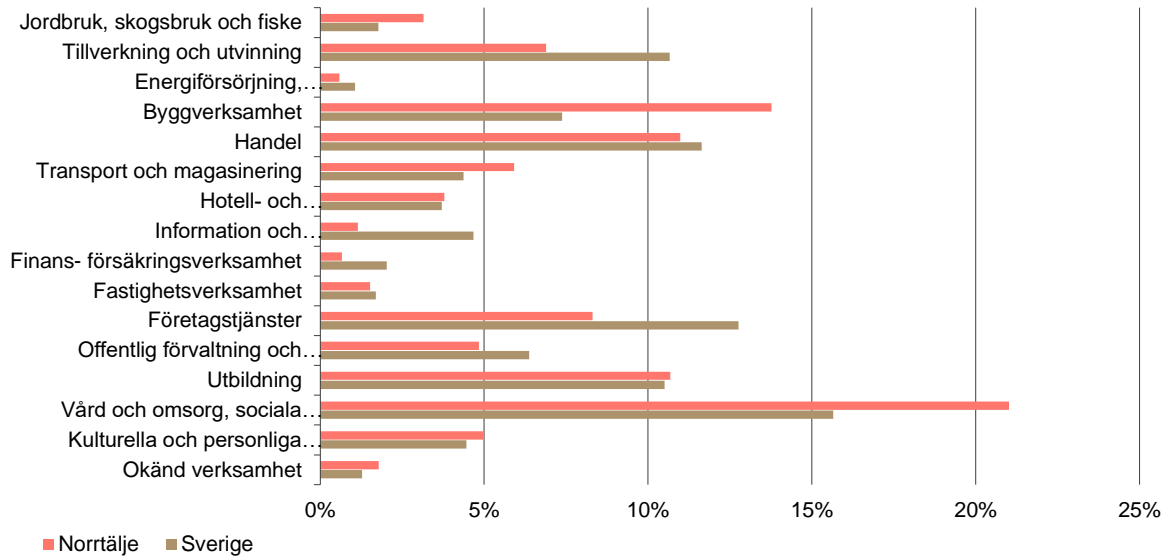


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg samt sociala tjänster.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Norrtälje på plats 164 i rankingen för 2023, vilket är en försämring med tio platser jämfört med föregående år.

Marknadsförutsättningar bygggrätt – bostäder allmänt

Behov

Det underliggande bostadsbehovet är fortsatt stort i landets tillväxtkommuner. Dels för att möta prognostiserad befolkningsutveckling, dels för att hantera ett ackumulerat underskott på grund av tidigare otillräcklig bostadsproduktion. Boverkets bedömda bostadsbehov fram till 2030 är cirka 67 300 nya bostäder per år.

Enligt boverkets prognos minskar antalet påbörjade bostäder kraftigt från 71 000 bostäder under toppåret 2021 till cirka 22 900 bostäder år 2023 och cirka 20 000 bostäder år 2024. Enligt Boverket bedöms antalet påbörjade bostäder öka något under 2025 (23 000), men att ökningen blir låg pga. att höga byggkostnader och räntor fortsatt bedöms vara begränsande faktorer. Boverket anger dock att det råder ett stort osäkerhetsintervall i prognosen med hänsyn till en svåröversäglig utveckling i samhällsekonomin.

Efterfrågan

Fram till och med 2021 har låga bostadsräntor stimulerat efterfrågan. De låga räntorna har även motverkat en minskad efterfrågan med hänsyn till tidigare införda restriktioner som skuldkvotstak och amorteringskrav

Under inledningen på 2022 steg inflationen kraftigt vilket ledde till att Riksbanken höjde styrräntan. Inflationen har därefter legat på en hög nivå och Riksbanken har, till följd av detta, höjt styrräntan åtta gånger vilket har bidragit till en stor osäkerhet kring efterfrågan. Sedan december 2022 har dock inflationen sjunkit och ligger i skrivandets stund på 2,2 % (KPIF). I maj kommunicerade Riksbanken att man sänker räntan med 0,25 till 3,75%. I linje med detta förväntas marknadsoron dämpas framgent och efterfrågan för bostadsbygggrätter bedöms stiga när marknaden visar på en något mer långvarig stabilitet.

Marknadstron är en viktig faktor för privatbostadsmarknaden vad gäller nyproduktion, och därmed även för efterfrågan på projekt och mark.

Under hösten 2021 och under inledningen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt men avtagande vilket då indikerade en något minskad tro på fortsatta prisuppgångar. En nivå som låg mer eller mindre oförändrad

Fram till oron i omvärlden började eskalera under första delen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt. I takt med noterade prisnedgångar på bostadsmarknaden och räntehöjningar minskade marknadstron tydligt och boprisindikatorn sjönk kraftigt till lägsta nivån sedan finanskrisen (och något under nivån i inledningen av pandemin) under sommaren 2022. Sedan hösten 2022 har marknadstron stabiliserats från tidigare låga nivåer och rört sig uppåt under 2023 för att sedan åter minska något under hösten 2023. Under inledningen av 2024 har marknadstron tydligt ökat i takt med förväntningar om räntesänkningar och särskilt i maj då Riksbanken sänkte räntan.

Jun 23	Jul 23	Aug 23	Sep 23	Okt 23	Nov 23	Dec 23	Jan 24	Feb 24	Mar 24	Apr 24	Maj- 24
11	14	15	6	4	0	4	19	25	32	39	48

Källa: SEB (Boprisindikatorn)

Bygggrätter

Försäljning av nyproducerade bostäder gick starkt fram till inledningen av 2022, bland annat till följd av de uteblivna effekterna från Coronapandemin och allmän god utveckling på privatbostadsmarknaden vilket gav goda förutsättningar för nyproduktionsprojekt och en stark efterfrågan för bostadsbygggrätter.

Marknadsutvecklingen efter första delen av 2022 med bl.a. klart högre kapitalkostnader och ökande produktionskostnader har medfört en mycket avvaktande marknad med en klar nedgång vad gäller betalningsviljan för bostadsbygggrätter. Under första delen av 2024 har vi en fortsatt förhållandevis hög produktionskostnad

samt en svag utveckling på nyproduktionsmarknaden med få säljstarter och ökat antal prissänkta objekt. Vidare kan en mer avvaktande nyproduktionsmarknad tillsammans med ovan nämnda kostnadsökningar fortsatt bidra till en ny lägre betalningsvilja för byggrätter framöver.

Den underliggande efterfrågan på mark är på vissa håll fortsatt relativt god, främst vad gäller markanvisningar i tidigare skeden, men i viss mån även för byggklar mark med rätt förutsättningar. Föregående gäller dock vid en förväntad lägre prisbild med hänsyn till marknadsutvecklingen.

Betalningsvilja på bostadsbyggrätter för hyresrätter bedöms i första hand finnas där det fortsatt råder förhållandevis goda förutsättningar för utveckling av hyresrätter (i relation till annan fastighetsutveckling). Den tidigare starka marknadsutvecklingen för nyproducerade hyresbostäder har dock fått en stor påverkan av marknadsläget med stora kostnadsökningar och klart högre finansieringskostnader. Försämrade marknadsförutsättningar för hyresbostäder med större osäkerhet kring framtida värde såsom färdigställd produkt har ökat riskerna för motsvarande byggrätter. Viss återhämtning har dock skett på senare tid i takt med vissa lättnader på finansieringssidan i kombination med stor ökning av hyresnivån för presumtionshyror.

Det statliga investeringsstödet har tidigare bidragit till en ökad efterfrågan för byggrätter tilltänkta att uppföras som hyresrätt. Beslutet att investeringsstödet har tagits bort från 2022 bedöms skapa en minskad efterfrågan på de marknaderna med procentuellt stora inslag av planerade projekt med investeringsstöd. Den tidigare höga byggtakten av hyresbostäder kan vidare bidra till en minskad efterfråga på sikt, speciellt i mindre attraktiva lägen där efterfrågan kan mätas.

Den starka utvecklingen på småhusmarknaden fram till inledningen av 2022 (delvis drivet av lågt utbud) har tidigare skapat goda förutsättningar för nya småhusområden i tillväxtorter och har ökat efterfrågan gällande byggrätter för gruppbebyggda småhus. Även här bedöms dock det fortsatt högre kostnadsläget i kombination med högre räntekostnader dämpa betalningsviljan för småhusprojekt.

Marknadsförutsättningar bygg rätt för hotell

Vad gäller hotellmarknaden finns en tydlig koppling till landets, och ortens/regionens, ekonomiska tillväxt, både vad gäller affärs-/konferenssegmentet och privatsegmentet.

Intresset för att investera i hotellfastigheter hade, fram till Coronavirusets pandemiska effekter uppkom, varit stort under de senaste årens högkonjunktur (både på transaktionsmarknaden och vad gäller nyproduktion och vidareutveckling av befintliga verksamheter). Den goda efterfrågan har medfört sjunkande direktavkastningskrav.

Innan den globala spridningen av Covid-19 var efterfrågan på hotellmarknaden god, både vad gäller affärs- och privatsegmentet. Den globala spridningen av Covid-19 hade en stor påverkan på världsekonomin och på svensk ekonomi. Detta fick bl.a. en kraftig negativ påverkan inte minst vad gäller turismen. I takt med myndigheters avrådan till resor och stängda gränser sjönk efterfrågan på hotellrum, vilket i sin tur slog hårt mot aktörer på hotellmarknaden. I takt med att den globala vaccinationen kommit i gång förbättrades dock den globala ekonomin.

Köpare av stora förvaltningsobjekt är generellt nationella aktörer nischade mot hotell, eller med tidigare erfarenhet från hotellfastighetsmarknaden. I detta sammanhang bör man också beakta hyreskontraktens utformning med långa löptider och en ansvarsfördelning som överför en stor del av drift och underhåll på hyresgästen, något som är attraktivt för investerare.

För mindre till medelstora objekt är köpare och säljare i huvudsak egenanvändare som inte är knutna till någon operatörskedja. Denna typ av aktör ser generellt inte fastigheten som en investering eller som ett förvaltningsobjekt, utan som en förutsättning för att kunna bedriva sin verksamhet på egna villkor.

En intressant affär som ägt rum den senaste 12-månadersperioden är DNB Scandinavian Property Fund förvärv av fastigheten Pennfåktaren 10 centrala Stockholm. Fastigheten förvärvades via en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 1,1 mdkr. Transaktionen genomfördes under januari månad 2023. Säljare var DNB liv. Fastigheten inrymmer 14 200 kvadratmeter, varav majoriteten består av Hotell C. Utöver hotellverksamheten finns även ICEBAR Stockholm på fastigheten. Snitthyran för objektet som helhet bedöms uppgå till cirka 4 000 kr/kvm. Fastighetens läge bedöms som ett A-läge för hotellfastigheter inom Stockholm kommun. Priset motsvarar cirka 77 500 kr/kvm. Det viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av marknadsmässigt driftnetto till cirka 4,25 %. Under 2024 har det knappt skett några försäljningar av hotellfastigheter i de större svenska städerna.

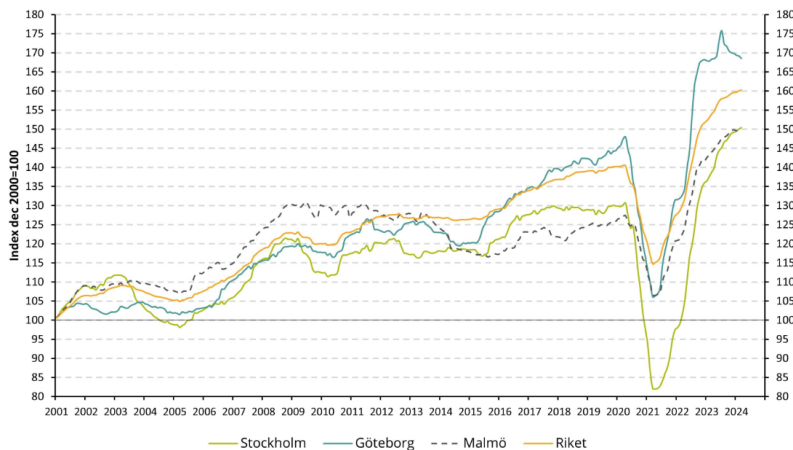
Efter pandemin återhämtades sig hotellmarknaden även om andelen utländska hotellgäster dock var lägre än innan pandemin. Under våren 2022 ökade dock den allmänna marknadsoron, på grund av det höga inflations- och ränteläget vilket orsakade minskat betalningsutrymme för företag och privatpersoner generellt. Denna utveckling bedöms dock kunna förbättra under den kommande tolv månadersperioden då prognosen för Sverige ekonomi förbättras något och den inhemska efterfrågan för hotell förväntas öka igen. Samtidigt utgör effekten av den svaga kronan en ökade efterfrågan för turism och således även hotell från utländska gäster.

Under tidigare år, innan pandemin, ökade belägningsgraden och nådde en historiskt hög nivå under början av 2020 (drygt 58 %, trots en relativt stor nybyggnation under senare år). Även intäkterna (snittpris och RevPAR) ökade, detta trots en ökande andel privatgäster (som i genomsnitt betalar lägre priser än affärs-/konferensgäster).

Utveckling ARR (Average Room Rate)

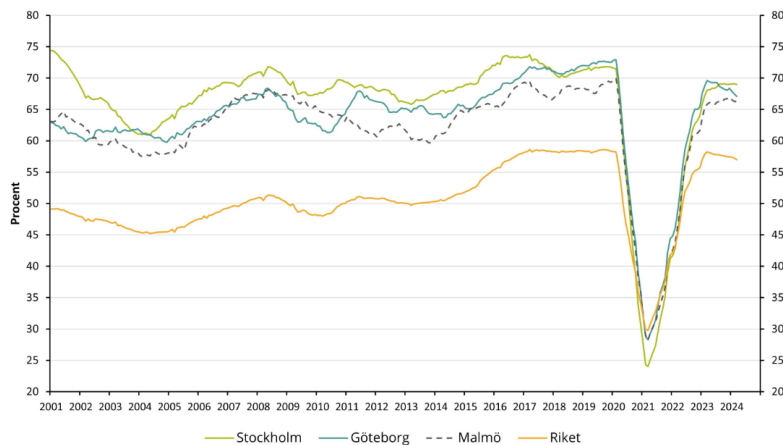
Index 12-månaders rullande medelvärde. Data t.o.m. mars 2024

Källa: Tillväxtverket/SCB, bearbetat av Visita

**Beläggingsgrad hotellrum**

12-månaders rullande medelvärde. Data t.o.m. mars 2024

Källa: Tillväxtverket/SCB, bearbetat av Visita



Den generella utvecklingen på hotellmarknaden tog en tvärrit under utbrottet av covid-19 i februari 2020. Därefter sjönk både beläggingsgrad, ARR (average room rate) och RevPAR sjunkit till rekordlåga nivåer under 2021 för att numera ligga på nya rekordnivåer. Anmärkningsvärt är dock att Stockholmsmarknaden går något svagare (gällande intäkt per rum) än för övriga storstäder och för riket generellt vilket bedöms beror på andra generellt högre kostnader som hotellen i Stockholm står inför som t.ex. hyror, personal etc. Enligt företaget Annordias marknadsrapport för april 2024 säger man att man ser en positiv utveckling för den svenska hotellmarknaden. Det finns en fortsatt oro för den framtiden beroende på hur den svenska ekonomin utvecklas. Förväntningarna hos både hushållen och företagen gällande prisutvecklingen på hotelltjänster det kommande kvartalet är negativa. Beläggingsgraden har på senaste tiden minskat något medan det genomsnittliga priset har ökat något.

Vidare bedöms det bli allt viktigare att kunna erbjuda gästerna någon typ av "mervärde", till exempel genom spa, evenemang och dylikt. Flertalet av de stora hotellen, särskilt i de större orterna, har likartade koncept och nischar sig huvudsakligen mot affärsresenärer och konferenser (som har större betalningsförmåga än privatresenärer). Till nuvarande trender inom hotellbranschen hör; nischade hotell ("branding" och konceptualisering blir allt viktigare), digitalisering samt mindre rum (men med större gemensamma utrymmen, som "lounger", business centers och dylikt). En kombination av olika verksamheter – hotell, konferens och spa –

kan vara av stor vikt för att attrahera kunder på både företags- och privatmarknaden. Vidare ger det möjlighet till en mer jämn omsättning över veckan och året.

För hotellfastigheter är fastighetens förutsättningar till stor del knutna till operatörens kompetens/engagemang samt anläggningens varumärke, det vill säga egenskaper som inte är direkt knutna till fastigheten.

Faktorer som påverkar den lokala hotellmarknaden är komplexa. Läge/mikroläge är av stor vikt, men också koncept. Eventuella pågående/planerade projekt (eller omställning av hotell till annan verksamhet) påverkar utbudet vilket på mindre delmarknader kan vara av avgörande betydelse.

Investeringar i ny hotellkapacitet sker främst i storstäder och tillväxtregioner (där flera av de stora fastighetsaktörerna är aktiva investerare och verksamheterna ofta drivs av någon av de stora nationella/internationella operatörskedjorna vilket borgar för en stabil verksamhet). Sett till Sverige i övrigt är nyproduktionen mer blygsam. Omställning till flyktingboende eller annan användning (vilket var särskilt tydligt under 2015 – 2016) har till och med medfört en minskning av antalet disponibla rum inom vissa delmarknader.

Hyresmarknaden för hotell- och konferenslokaler är begränsad, särskilt inom mindre delmarknader där utbudet är begränsat. Verksamheterna bedrivs ofta av egenanvändare, det vill säga att operatör och fastighetsägare är en och samma, vilket betyder att det inte finns någon marknadsmässig hyresinformation att tillgå. På den externa hyresmarknaden är det vanligt med omsättningsbaserad hyra, då ofta i kombination med en garanterad minimihyra. Detta innebär i sin tur att den negativa utvecklingen av hotellverksamheternas omsättning till följd av Covid-19 slår mot fastighetsägaren. Dels genom minskad hyresintäkt, dels med ökad risk för försenade eller uteblivna hyror från operatören.

Objektets marknadsförutsättningar - hotell

De faktorer som bedöms vara av störst betydelse för attraktiviteten för hotell är i huvudsak;

- Närhet till boende och arbetsplatser
- Möjlighet till god logistik (nära bilvägar, goda tillfartsmöjligheter och parkerings- och körytor samt andra kommunikationer)
- God kommersiell omgivning (möjlighet till bra och diversifierat komplementvaruutbud).

Värderingsobjektet bedöms vara beläget i ett attraktivt mikroläge inom Norrtälje kommun med havsnära läge samt i ett nyproducerat bostadsområde. Det finns en närhet till handel och service av sådan karaktär som bedöms vara gynnsam för att attrahera hotellgäster. Tillgängligheten till hotellet är relativt god men det saknas spårbundna kommunikationer vilket bedöms annars kunna locka fler gäster till platsen.

Med tanke på ovan nämnda förutsättningar för objektet gör Svefa en bedömning att det krävs någon typ av "mervärde" i form av till exempel en tydlig konceptualisering eller nischat erbjudande, för både företags- och privatmarknaden, för att attrahera kommande gäster

Värderingsobjektets marknads-/exploateringsförutsättningar – bygggrätt för bostäder

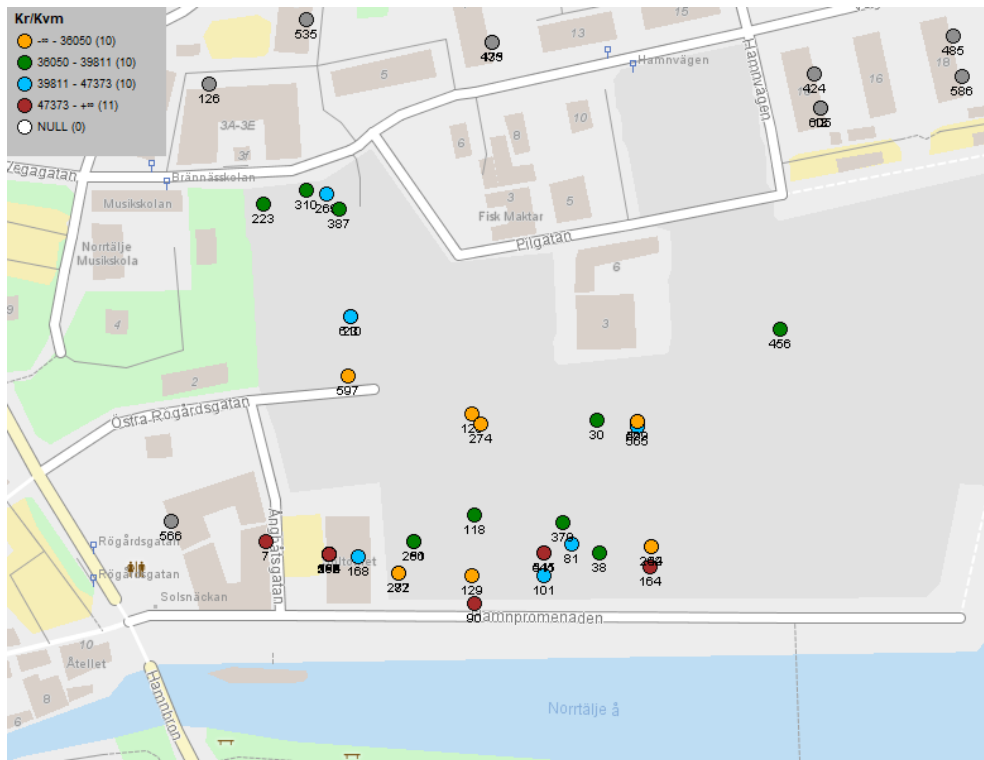
Läge

Värderingsobjektet har ett attraktivt läge inom kommunen (Särskilt kvarter 9)

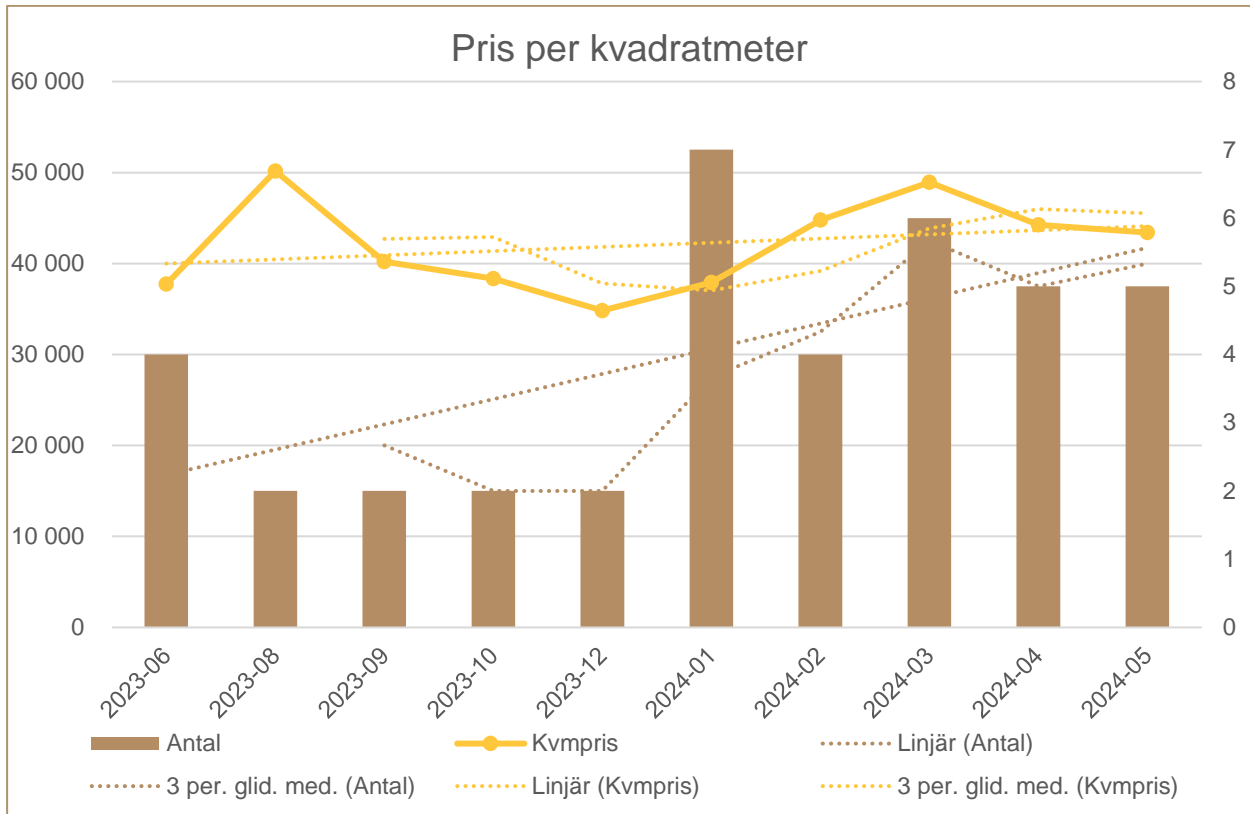
Bostadsmarknaden flerbostadshus i närområdet

Enligt uppgifter från Svensk Mäklarstatistik har prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden i Norrtälje kommun varit negativ med en minskning på ca – 3,0 % under den senaste 12-månadersperioden. Sett till den senaste 3-månadersperioden har priserna ökat med ca 1,4 %.

Genomförda styckeförsäljningar har studerats inom värderingsobjektets närområde som försålts under den senaste 12-månadersperioden. Det genomsnittliga priset för en lägenhet uppgår till 43 000 kr/kvm för en genomsnittlig lägenhet om 77 kvm med en avigt om 834 kr/kvm.



Bostadsrättsförsäljningar i närområdet den senaste 12-månadersperioden



Prisutveckling i närområdet från 12 månader tillbaka.

Lägenhets- typ	Antal objekt	Medelboa (kvm)	Boa spann	Medel av avsluts- pris	Medel av avsluts- pris (kr/kvm)	Avslutspris (kr/kvm) spann	Medel av årsavgift (kr/kvm)
2 rok	12	51	45 - 67	2 334 166	45 770	38 015 - 62 395	899
3 rok	22	80	72 - 87	3 178 409	39 429	29 885 - 60 344	799
4 rok	6	105	94 - 130	5 417 500	52 263	33 692 - 64 893	823
Total	40	75	45 - 130	3 261 000	43 256	29 885 - 64 893	833

Fördelning av lägenheter

Brf	Antal objekt	Medelboa (kvm)	Medel av avslutspris (Tkr)	Medel av avslutspris (kr/kvm)	Avslutspris (kr/kvm) spann	Medel av årsavgift (kr/kvm)	Medel av byggår
Bostadsrättsföreningen Hamnträdgården 1	4	83	3 122 500	37 592	34 615 - 40 961	803	2020
Bostadsrättsföreningen Hamnträdgården 2	4	66	2 547 500	38 487	36 805 - 42 156	878	2021
Bostadsrättsföreningen Havstornet i Norrtälje Hamn	4	80	3 913 750	47 609	39 189 - 64 893	783	2021
Bostadsrättsföreningen Orangeriet i Norrtälje Hamn	9	75	3 068 888	40 203	31 645 - 58 796	887	
Bostadsrättsföreningen Soltornet i Norrtälje Hamn	10	61	3 246 000	51 957	40 816 - 62 894	924	2019
Bostadsrättsföreningen Spannmålet Norrtäljehamn	9	91	3 446 666	37 950	29 885 - 60 344	700	
Total	40	75	3 235 875	42 942	29 885 - 64 893	835	2019

Sammanställning av urvalsmaterialet uppdelat per BRF

Vidare har även en bredare sökning gjorts i tre hamnområden (Kvarnholmen, Norra djurgårdsstaden samt Liljeholmen) där två bostadsprojekt i varje område har jämförts. Det ena objektet är beläget i direkt anslutning till vatten och det andra något längre ifrån vatten. Det inhämtade materialet visar på vilken procentuell prispåverkan läget har i sammanhanget. Se mer info kring objekten i bilaga 2.

Det är svårt att dra några säkra slutsatser från materialet då objekten har olika avstånd till vatten och olika lokala marknadsförutsättningar. Sammanfattningsvis visar undersökningen dock på att det finns en väsentlig prisdifferens mellan projekt med direkt kajnära läge och projekt en bit ifrån vattnet. Svefa bedömer att pris-skillnaden (för pris på slutprodukt) varierar mellan 15–30 %. Svefas anser att Kv. 13 ändå har mycket nära till kajläge och flertalet bostäder har dessutom havsutsikt. Därför bör prisdifferensen inte vara fullt så stor som i redovisade exempel.

Läge	Kvarnholmen	Liljeholmen	Norra Djurgårdsstan
Procentuell skillnad i pris/kvm	18%	29%	13%
Prisjusterat utifrån mäklarstatistik	31%	27%	16%

Jämförbara projekt bostadsrätter nyproduktion

Namn	Område	Byggherre	Antal	Osålt	Medelpris	Kr/kvm	Kvm	Årsavgift (kr/m ² /år)	Säljstart
Brf Havsbrisen	Centrum	Riksbyggen	82	88%	3 855 700	52 300	74	1 080	2023-09-10
Brf Havslängtan	Centrum	Riksbyggen	48	31%	3 805 800	55 400	69	1 038	2022-04-12
Kv Tjärleken, etapp 1	Norrtälje Hamn	Wästbygg Projektutveckling	50	44%	5 264 200	55 500	95	748	2022-03-29



Källa: Booli pro

Projektet Kv. Tjärleken bedöms som särskilt jämförbart med värderingsobjektet (kv.9) med tanke på dess läge i direkt anslutning vid kajen. Bostäderna har sålts för ett genomsnittligt pris om 55 500 kr/kvm. Lägenheterna förväntas kunna bli inflyttningsklara under 2024. Projektet kommer förutom lägenheter om 1–5 rum har en takterrass med orangeri och lokaler i bottenplan.



Källa: Booli pro (Kv. Tjärleken)

Marknadsförutsättningar

Styrkor och möjligheter:

- Vattennära läge (främst Kv. 9)
- Närhet till service

Svagheter och hot:

- Stort utbud nyproducerade bostäder i närområde, och i viss mån med bättre mikroläge
- Marknadsutveckling

Pris på slutprodukt

Beaktat nyproduktion, pågående/planerade projekt, prisutveckling på 2:a-handsmarknaden samt läge/mikroläge m.m. har det bedömts som rimligt med totalt kapital för kvarter 9 kring ca 67 000 - 72 000 kr/kvm (inklusive föreningslån) samt ca 60 000 – 65 000 kr/kvm för kvarter 13.

Efterfrågan

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som bra.

Sannolik köparkategori bedöms främst vara utländsk aktör, nationell aktör, eller regional aktör.

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlätas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Metodik

Marknadsvärdebedömningen av råmark/byggrätter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt.

Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst.

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

Exploateringskalkylen för byggrätter för hotell samt kommersiella lokaler i bottenplan bedöms vara förknippad med stor osäkerhet, och bedöms inte tillföra ett mervärde till marknadsvärdesbedömningen.

5. Värdering - byggrätt för bostäder (flerbostadshus)

Ortsprismetod

Ortsprismetoden utgår från markanvisningar-/överlåtelse, lagfarna försäljningar, bolagsförvärv, fastighetsregleringar, m.m. i Storstockholm mars 2021 och framåt.

ID	Fastighets- typ	Kommun & Område	Köpare & Säl- jare	Köpeda- tum	Planförhållanden	Byggrättsvo- lym [BTA alt st]	Köpe- summa (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
74958	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Salem, Rönn- inge	Vestigia Fas- tigheter / Sa- lems kommun	april-23	Marköverlåtelseav- tal utifrån tidigare markanvisning från 2018 uppräknad med KPL.		4 964	
81090	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Sollentuna, Tureberg	AB Borätt / Sollentuna kommun	feb-24	Köp avseende mark för bostäder inom DP Mässom- rådet i Tureberg. Priset inkluderar gatukostnadsersätt- ning om 1 300 kr/kvm BTA. Köpet villkoras av pro- duktionsstart under 2024.	19 925	7 404	32 495
82263	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Värmdö, Hemmesta	Sveaviken Bo- stad AB / Värmdö kom- mun	jan-24	Byggrätt för bostä- der. Köparen köper marken i befintligt skick och ska ersätta kommunen ekonomiskt för ut- byggnad av allmän plats samt yttre in- frastruktur och/eller medfinansiering av statlig infrastruktur. Analysvärdet be- döms till minst 4 200 kr/kvm BTA.		2 700	
81119	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Södertälje, Östertälje, Fornhöjden	Titania / Sö- dertälje kom- mun	nov-23	Direktanvisning för bostäder med friliggande parkerings- hus uppgår köpe- skillingen till 3 800 kr/kvm BTA		3 400	
77530	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Södertälje, Östertälje	Tornstaden / Södertälje kommun	sep-23	Markanvisning för 100 bostäder i kajnära läge i Ös- tertälje	7 000	6 429	
75906	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Nacka, Or- minge	Agaten Pro- jektutveckling AB / Nacka kommun	jun-23	Markanvisningsav- tal för ca 7 000 kvm ljus BTA bostad i Orminge.		8 250	
79700	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Tyresö, Boll- mora	S1F Stenbiten 1 Förvaltning AB (Riksbyg- gen) / Tyresö kommun	jun-23	Markanvisning för bostäder med kom- mersiella inslag i Bollmora Centrum. I köpeskillingen in- går kostnader utom kvartersmark.		7 300	

ID	Fastighetstyp	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
75301	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Täby, Västra Roslags-Näsby	Stadsvillans projektbolag RN3 Växthuset AB / Täby kommun	maj-23	Detaljplan antagen. Prekvalificerad markanvisningstävling med två anbudsgivare avseende cirka 5 800 kvm BTA bostäder, valfri upplåtelseform. Lokaler i bottenplan (ca 100 kvm BTA)	5 900	12 373	
74096	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Stockholm, Rågsved	TITANIA HOLDING AB (PUBL) / STOCKHOLMS STAD	feb-23	Info från Datscha - Detaljplan medger 11.104 kvm ljus BTA bostadsrättsbyggrätter, 445 kvadratmeter ljus BTA lokalaria och garage med 70 platser	11 549	7 143	3 587
74958	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Salem, Rönninge	Vestigia Fastigheter / Salems kommun	april-23	Marköverlåtelseavtal utifrån tidigare markanvisning från 2018 uppräknad med KPI.		4 964	
73998	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Solna, Huvudstaleden	JM / Fabage	jan-23	Köp av byggrätter för uppförande av ca 450 bostäder längs med huvustaleden. Köpeskillingen inkluderar delvis exploateringsbidrag men ytterligare kostnader utom kvartersmark kvarstår på köpare.	42 500	11 388	
74486	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Stockholm, Farsta Strand	Aros Bostadsutveckling AB / Stockholms stad	dec-22	Markanvisning för ca 80 lägenheter i flerbostadshus och ca 15 radhus.		12 500	
73430	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Uppsala, Rosendal	Byggemenskapen Gården ekonomisk förening / Uppsala kommun	okt-22	Köpeavtal gällande tomträtt för uppförande av bostäder. Byggrättsvolymen är bedömd utifrån plankarta.	2 750	6 040	
72776	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Stockholm, Rågsved	Granitor / Stockholms stad	okt-22	Markanvisning för ca 125 bostäder.		8 000	
71015	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Stockholm, Hässelby villastad	Svenska hem / Stockholms stad	aug-22	Markanvisning för ca 48 lägenheter i Hässelby villastad.		8 500	
70650	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Stockholm, Bredäng	Folkhem / Stockholms stad	jun-22	Markanvisningstävling för ca 12 000 kvm ljus BTA för bostadsrätter samt en enhet med 6 st. LSS-boende.	12 000	13 053	
73232	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Tyresö, Tyresö centrum, norra	Hemsö Vårdfastigheter / Tyresö kommun	jun-22	Markanvisning för markområde inom kommande kvarter 6 i norra tyresö centrum		12 000	

ID	Fastighets- typ	Kommun & Område	Köpare & Säl- jare	Köpeda- tum	Planförhållanden	Byggrättsvo- lym [BTA alt st]	Köpe- summa (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
68766	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Värmdö, Hemmesta centrum	Sveaviken Bo- stad AB / Ves- tibulen AB, Hemmesta Förvaltning AB	jun-22	Köp av mark för uppförande av bo- städer i Hemmesta centrum. Planerad bebyggelse består av flerbostadshus och radhus. Priset avser ett genom- snittligt pris för alla byggrätter.		5 900	
69313	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Uppsala, Ro- sendal	Hike and Bike Hyresbostad AB / Uppsala kommun	jun-22	Förnyad markanvis- ning för bostäder upplåtna med bo- stadsrätt		6 600	
69953	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Stockholm, Sätra	JEFF Fastig- heter AB / Stockholm stad	jun-22	Markanvisning för bostadsbebyggelse om 130 lägenheter varav hälften ska upplåtas med bo- stadsrätt.		11 000	
69956	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Stockholm, Farsta strand	Nordr / Stock- holm stad	jun-22	Markanvisning av ca 100 bostäder i Farsta strand		13 700	
69735	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Järfälla, Barkarbysta- den, etapp III	Riksbyggen / Järfälla kom- mun	maj-22	Vinnare av markan- visningstävling för kvarter 10 inom Barkarbystaden etapp III.	15 500	8 700	
69736	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Järfälla, Barkarbysta- den III	Storstaden / Järfälla kom- mun	maj-22	Vinnare av markan- visning för kvarter 13 inom Barkaby- staden etapp III.	17 500	8 500	
68073	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Stockholm, Bredäng	Magnolia Bo- stad AB, Bofol- der fastighets AB, m.fl / Stockholm stad	maj-22	Markanvisning för 200-250 bostadslä- genheter. Marken ska friköpas från tomträtt och upplå- tas med tomträtt.		10 700	
68074	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Stockholm, Vårberg	Byggvesta / Stockholm stad	maj-22	Markanvisning för upplåtelse av bo- stadsrättslägen- heter.		8 500	
68116	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Sigtuna, Märsta	Titania / Sig- tuna kommun	maj-22	Markanvisning för uppförande av 91 bostadsrättslägen- heter.		9 500	
67956	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Vallentuna, Västra Val- lentuna	Seniorgården & Borätt / Val- lentuna kom- mun	apr-22	Markanvisning vill- korad lagakraftvun- nen detaljplan. Pri- set i tävlingen var fastställt till 5 500 kr/kvm ljus BTA.		5 500	
72985	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Huddinge, Stuvsta	Besqab / Hud- dinge kommun	mar-22	Dp för flerbostads- hus.	6 200	8 500	
70766	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Norrtälje, Norrtälje hamn	AF gruppen och Prevelop / Norrtälje kom- mun	dec-21	Markanvisningstäv- ling för kvarter med bostäder och hotell i Norrtälje hamn. Exploatören ska utöver köpeskil- lingen erlagga gatu- kostnadsersättning om ca 2 239 kr/kvm ljus BTA.	-	14 525	
61045	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Norrtälje, Norrtälje hamn	Wästbygg Pro- jektutveckling AB / Norrtälje kommun	aug-21	Byggrätt för ca 110- 140 bostäder i fler- bostadshus invid Norrtälje hamn. Ut- över priset ingår ex-	13 395	7 468	

					plöteringskostnader om ca 2 250 kr/kvm BTA.		
59539	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Sollentuna, Väsjo torg	Nordr Sverige AB / Sollentuna kommun	mar-21	Avtal gällande uppförande 45 bostäder inom Väsjo torg.	4 073	8 300
59651	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Österåker, Kanalstaden	Kanalstaden Österåker AB / Österåker kommun	mar-21	Markanvisning inom planuppdraget för Östra kanalstaden etapp 2. Zon 1 - kajnära läge.		9 250
59652	Byggrätt Bostad - Bostadsrätt	Österåker, Kanalstaden	Kanalstaden Österåker AB / Österåker kommun	mar-21	Markanvisning inom planuppdraget för Östra kanalstaden. Zon 2.		7 200

Till särskilt relevanta noteringar hör:

[81090, Sollentuna, Mässområdet, februari 2024]

AB Borätt har under februari månad tecknat köpeavtal avseende fastigheten Traktören 16 tillhörande detaljplan för Mässområdet, Trollvagnen 1 m fl i Tureberg vilken vann laga kraft i juni 2020. Området som detaljplanen berör ska omvandlas till en levande stadsdel med runt 700 nya bostäder och kommersiella lokaler för handel, kontor, hotell och skolor fördelade på fem stycken kvarter, varav Skanska AB är moderbolag och ägare till fyra av kvarteren och kommunen ägare till ett av kvarteren, Traktören 16. En markanvisningstävling avseende Traktören 16 vanns under 2018 av AB Borätt och Seniorgården AB. På grund av det försämrade marknads- och konjunkturläget, meddelade parterna att de inte kunde tillträda fastigheten på de villkor för marköverlåtelse som fanns med i markanvisningsavtalet. På grund av detta valde AB Borätt och Seniorgården AB att avsluta förhandlingen inom det markanvisningsavtal tecknats och istället teckna köp- och genomförandeavtal för fastigheten, som bättre taktar med dagens marknadsläge. I de föreslagna köp- och genomförandeavtalet står nu AB Borätt som ensam motpart. AB Borätt har för avsikt att stycka av fastigheten och i sin tur sälja vidare delar av fastigheten Traktören 16 till Seniorgården AB. Byggrätten uppgår till 21 361 kvm ljus BTA varav 19 925 kvm ljus BTA avser bostäder, 929 kvm ljus BTA avser oinredda råtor och 507 kvm ljus BTA avser lokaler med handelsändamål. Köpeskillingen utslaget för bostäderna motsvarar 6 111 kr/kvm ljus BTA. Utöver detta tillkommer gatukostnadsersättning om ca 1 300 kr/kvm BTA vilket ger ett totalt analysvärde om 7 411 kr/kvm ljus BTA. En prishämmande faktor bedöms vara köpet villkoras med att produktionsstart sker under 2024 och inflytt i lägenheterna 2026.



[80711, Stockholm, Bredäng, december 2023]

Storstaden Stockholm Bostad AB har i december 2023 erhållit en markanvisning för radhus inom del av fastigheten Sättra 2:1. Bolaget har sedan tidigare erhållit en markanvisning för hyresrätter i flerbostadshus i anslutning till aktuellt markanvisningsområde. Anvisningen skedde genom direktanvisning med motivering att det är fördelaktigt att låta samma byggaktör uppföra bostäderna. Det nya området för markanvisning ligger

vid Tankebyggarbackens vändplan. Inom det tillkommande området ska bolaget uppföra bostadsbebyggelse för cirka tolv radhus upplåtande med bostadsrätt alternativt äganderätt. Exploateringen kräver ny detaljplan och byggstart beräknas därav som tidigast kunna ske år 2025. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 000 kr per ljus BTA i värdetidpunkt februari 2023. Några kostnader utom kvartersmark tillkommer inte.



[73998, Solna, januari 2023]

Under januari 2023 har JM förvärvat byggrätter av Fabage längs med Huvudstaleden för utveckling av 450 bostäder. De förvärvade byggrätterna ligger inom detaljplan del av Huvudsta 3:1 vilken tillåter utveckling för ca 450 bostäder. Byggnaderna planeras bli högre mot leden och bildar en bullerskärm som skydd för de inre gröna gårdsrummen. Byggrätterna ligger i Huvudsta, med närhet till Ulvsundasjön, Huvudsta tunnelbanestation och även till arbetsplatser i Solna Business Park och i Solna strand. Produktionsstart beräknas ske under 2024. Enligt kommunicerade uppgift uppgår byggrättsvolymer till ca 42 500 kvm BTA ovan mark för bostäder och en förskola. Köpeskillingen uppgår till 484 000 000 kronor, (ink. Delvis erlagt exploateringsbidrag) vilket motsvarar ca 11 388 kr/kvm BTA ovan mark. Detaljplanen vill möjliggöra parkering under och i anslutning till bebyggelsen. Köparen tar över åtagande om återstående exploateringsbidrag till Solna stad.

I samband med förvärvet har JM tecknat hyresavtal för sitt nya huvudkontor om cirka 6 500 kvm i Fabages projekt Haga Norra i Solna. Fastigheten är under uppförande och inflyttning sker hösten 2024.



[69313, Uppsala, Rosendal, juni 2022]

I februari 2020 tecknades ett direkt markanvisningsavtal med Hike and Bike Hyresbostad AB för fastigheten Kåbo 80:1, kvarter J, inom Rosendal etapp 3. Projektförslaget var inte förenlig med gällande detaljplan och godkändes således inte. Markanvisningsavtalet löpte ut februari 2021 och nu förnyas det fram till 10 juni 2023. Projektförslaget har en starkt social och aktiv prägel där hela plan 6 är ett öppet våningsplan och innehåller ytor för gemensamma aktiviteter som springbana, utegym och plats för odling. Projektförslaget innebär att byggaktören uppför flerbostadshus med cirka 275 bostadslägenheter varav minst 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätter samt kommersiella lokaler i bottenvåningen. Bostäderna ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad silver eller Svanen. Inga kostnader utom kvartersmark ska tillkomma köparen. Köpeskillingen

för mark för bostäder upplåtna med bostadsrätt uppgår till 6 600 kr/kvm ljus BTA och 3 765 kr/kvm ljus BTA för bostäder upplåtna med hyresrätt. Därtill är priset för lokaler för centrumändamål 1 614 kr/kvm ljus BTA. Värdebidraget är 2022-06-10.



[70766, Norrtälje kommun, Norrtälje hamn, dec 2021]

I maj 2021 bjöd Norrtälje kommun in till en markanvisningstävling för kvarter 9 A och 9B längst ut i Norrtälje hamn. Tanken var att skapa hotell med konferens och möjligheter till kulturevenemang, bostäder samt övriga verksamheter som stärker destinationens attraktivitet. AF gruppen och partnern Prevelop valdes ut till projektutvecklare för kvarteren. Det totala priset för marken uppgick till 224 600 624 kronor för en total byggrätt om 21 504 kvm BTA och en markareal om 4 150 kvm TA. Alla byggnader ska till största del byggas i trä vilket bland annat är inspirerat från Norrtälje stads historia. Hotellet planeras bli ett "Spa-hotell" med ca 135 rum med event och festvåningar med utsikt över hamninloppet (ca 5 204 kvm ljus BTA). I bottenplan planeras det för restaurang, caféer, butiker och en vinterträdgård. Antal kvm ljus BTA för övriga lokaler inom kvarteren ska uppgå till ca 4 196 kvm ljus BTA. Bostadskvarteret planeras för ca 123 bostäder (ca 12 104 kvm ljus BTA). Priset för marken för bostäder uppgår till 14 525 kr/kvm ljus BTA,. Exploatören ska även erlagga gatukostnadsersättning till kommunen för anläggande av gator och annan allmän plats till en summa om 2 239 kr/kvm ljus BTA. Byggnaderna kommer att miljöcertifieras med Miljöbyggnad guld, vilket säkerställer ett gott inomhusklimat, låg energianvändning och ett resurseffektivt byggande. Detaljplanearbetet kan påbörjas när den slutliga tilldelningen i kommunfullmäktige sker den 24 oktober. Målet är byggstart under 2025 och att hotellet kan invigas sommaren 2027. Bostäderna planeras bli klara under 2027/2028. Garage för bostäderna ska tillskapas i form av garage inom kvarteretsmark.



[61045-46, Norrtälje, Norrtälje Hamn, maj 2021]

Efter att Wästbygg Projektutveckling AB har vunnit en markanvisningstävling hösten 2015 tecknades i augusti 2021 ett marköverlåtelseavtal mellan bolaget och Norrtälje kommun. Berört område benämns som Kvarter 8 inom Norrtälje hamn och består av del av fastigheterna Tälje 3:1 och Tälje 5:1. Den s.k. Skelettplanen för Norrtälje hamn vann laga kraft under 2015 men detaljplanen för berört mikroområde vann laga kraft 2021-03-23. Detaljplanen tillåter flerbostadshus i 4–7 våningar med ca 110–140 lägenheter med verksamhetslokaler i

bottenplan. Området är beläget längs med kajen och kommer vid färdigställande omringas av andra nybyggda flerbostadshus, samt hamnparken direkt norr om värderingsobjektet. Parkering ska anordnas i garage inom kvartersmark. Byggrätten uppgår till 13 395 kvm ljus BTA för bostäder och ca 728 kvm BTA för lokaler. Wästbygg Projektutveckling AB köper därmed marken mot en ersättning om 7 468 kr/kvm BTA (bostäder - fri upplåtelseform) samt 2 667 kr/kvm (lokaler). Därutöver tillkommer exploateringsbidrag om 2 250 kr/kvm BTA. Värdetidpunkt maj 2021.



Generellt

Utöver ovanstående noteringar har uppgifter från Svefas interna databas samt annan känd, men inte offentlig information, beaktats i värdebedömningen.

Ovanstående noteringar är redovisade exklusive anslutningsavgifter och exklusive gatukostnader inom kvartersmark (om inget annat framgår). Objekten förutsätts ha ordinära exploateringsförutsättningar (för den aktuella delmarknaden), alternativt att detta kommenterat särskilt.

Noteringarna avser, såvitt känt (och då inte annat anges), LKDP och "byggklar mark" där det inte tillkommer några ytterligare kostnader för köparen (som gatukostnadsersättning eller dylikt). Då specifika villkor i exploaterings-/markanvisningsavtal inte är kända förutsätts att kostnads-/ansvarsfördelningen mellan kommun och exploatör följer den normala (jämför "Allmänna förutsättningar" ovan).

Inom utvecklings-/exploateringsområden sker vanligen en etappvis utveckling av såväl planerad byggnation som erforderlig infrastruktur och offentlig/kommersiell service som kan vara prispåverkande.

Priserna vid markanvisningar-/överlåtelser utgår vanligen från "projekterad/planerad" byggrätt vilket inte nödvändigtvis sammanfaller med den i detaljplanen tillåtna byggrätten.

Vid "privata försäljningar" kan det vara svårt att säkerställa vad som ingår i försäljningarna (t.ex. vad gäller nedlagda investeringar, exploateringsbidrag, vinstdelning, o.d.)

Exploateringen kan vara förknippad med gestaltungsprogram eller andra förpliktelser som kan anses vara "fördyrande" och därmed prispåverkande.

För flerbostadshus möjliggör detaljplan vanligen någon typ av centrumverksamhet i del av bottenplan (dock inte nödvändigtvis att detaljplanen är tvingande till detta ändamål eller att köparen, då möjligt, har för avsikt att uppföra annat än bostäder). Detta utan att priserna nödvändigtvis differentieras med avseende på "Bostäder" respektive "Centrum".

För priser fastställda i markanvisningsavtal gäller att dessa vanligen indexeras (Fastighetsprisindex, Entreprenadindex eller dylikt) fram till faktisk överlåtelse.

Marknadsläge

Från andra hälften av 2022 och under 2023 har marknadsförutsättningarna tydligt försämrats bl.a. med högre finansierings- och produktionskostnader i kombination med en avvaktande och minskad efterfrågan på nyproduktion (klart lägre intresse för nyproduktion i BRF och högre direktavkastningskrav för hyresbostäder).

Hittills under 2024 bedöms marknadsförutsättningarna fortsatt vara försämrade (vilket skapat svåra förutsättningar på bostads- och projektmarknaden i närtid) även om förväntningar finns om fler räntesänkningar under 2024.

Utbudet vad gäller framtagna byggrätter/detaljplaner bedöms ligga kvar på en nivå under behovet (sedan en längre tid). Det finns en fortsatt god underliggande efterfrågan på mark i olika skeden. Ett antal aktörer på marknaden bidrar till fortsatt konkurrens om bostadsmarken, dock vid en förväntad lägre prisbildning. Antalet presumtiva köpare har dock minskat kraftigt jämfört med ca 2 år tillbaka i tiden.

Antalet markuppgörelser har tydligt minskat under 2023 till följd av marknadsutvecklingen i en avvaktande marknad där avståndet mellan säljare och köpare varit stort. Under inledningen av 2024 har prisnoteringar varit färre än vid föregående år, där dock några noteringar visar på en ytterligare pågående marknadsanpassning i nedåtgående riktning på vissa delmarknader.

Samtidigt vill vi flagga för att det i dagsläget finns få evidens på hur efterfrågan på byggrätter utvecklats. Det innebär att enstaka köp inte nödvändigtvis sammanfattar hela marknadsutvecklingen.

Jämförelseobjekt

Redovisat ortsprismaterial uppvisar en prisnivå varierande inom intervallet ca 4 200 – 14 500 kr/kvm ljus BTA.

Flera av ovanstående affärer (i första hand noteringar från mitten av 2022 eller tidigare) har gjorts upp i en starkare marknad och därför ska jämförelse med dessa affärer göras med viss försiktighet.

Lägesmässigt väl jämförbara med värderingsobjektet bedöms i första hand vara noteringar i tätortsnära lägen i Storstockholms kranskommuner, och i första hand med någorlunda sjönära lägen.

Väl jämförbar, sett till objektsegenskaper, med värderingsobjektet bedöms uppgörelserna i Norrtälje hamn, Väsjön (Sollentuna) och Östra kanalstaden (Åkersberga, Österåker) vara. Särskilt intressant förhållande vilka belyser utsiktskvaliteter/sjönära koppling kan konstateras av skillnaden i prissättning mellan olika kvarter i Östra kanalstaden (nr 59651–59653 ovan). Dessa noteringar är emellertid uppgjorda i starkare marknader vilket måste hanteras i aktuell värdebedömning.

Poängteras ska att uppgörelser i form av markanvisningar i dessa tider i högre grad är att betrakta som en form av option. Inkomna anbud på markanvisningstävlingar bedöms således något överstiga marknadsmässiga nivåer för möjlig genomförbarhet i närtid under rådande marknadsförutsättningar.

Svefa har kännedom om ännu ej offentliga privata affärer i närtid som visar på förhållandevis starka marknadsindikationer rots rådande läge och att vissa aktörer fortsatt kan göra upp på relativt sett goda nivåer.

Uppgårelsen i Sollentuna (Tureberg) bedöm lägesmässigt relativt jämförbart med värderingsobjektet regionalt sett. Objektet har med hänsyn till marknadsläget förhandlats om från tidigare markanvisad prisnivå till en klart lägre nivå motsvarande ca 7 400 kr kvm/ljus BTA för bostäder. Dock bedöms förutsättningen att köpet villkoras med att produktionsstart sker senast under 2024 (oavsett marknadsförutsättningar) vara prishämmande. Vidare innefattar kvarteret delvis en högre byggnad från vinnande bidrag i markanvisningstävling om 20 våningar tänkt som ett "landmärke" för centrala Sollentuna. Dessa byggrätter bedöms dyrare produktionskostnads mässigt (djup byggnadskropp med bullerhantering från E4 mm) än vad motsvarande intäkt ökar och

sålendes prisdämpande uttryckt i kr/kvm ljus BTA. Svefa erfarit betydligt högre markpriser i detta område tidigare och därav visar noteringarna på en dämpad betalningsvilja för bostadsmark generellt. Jämförelseobjektet har inget vattennära läge men bedöms dock ha något bättre närhet till spårbunden kollektivtrafik.

Värderingsobjektet

Värderingsobjektet har ett gott läge i Norrtälje tätort och ett gott mikroläge inom stadsutvecklingsområdet Norrtälje hamn. Inbördes har kvarter 13 emellertid något sämre mikroläge i jämförelse med kvarter 9, även om en liten del av kvarter 13 också har god havsutsikt.

Resultat

Utifrån ovan och utifrån jämförelsematerialet i stort bedöms marknadsvärdet på värderingsobjektet med ledning av ortsprismaterialet till **ca 11 000 – 12 000 kr/kvm ljus BTA för kvarter 13** och **ca 7 000 – 8 500 kr/kvm ljus BTA för kvarter 9**. Detta avser planlagd mark före avdrag för kostnader utom kvartersmark (som är inkluderat i jämförelsematerialet om ej annat anges).

Exploateringskalkyl

Exploateringskalkylen avser en sannolik exploatering med avseende på aktuella plan-/marknads-/exploateringsförutsättningar ett "normalt" delprojekt (inom aktuell delmarknad samt med hänsyn till gestaltning, storlek, hållbarhet, m.m.)

Bostadsrätt: Beaktat nyproduktion, pågående/planerade projekt, utveckling på andrahandsmarknaden samt läge/mikroläge har det bedömts som rimligt med totalt kapital kring 69 000 – 71 000 kr/kvm för kvarter 9 och kring 63 000 – 65 000 kr/kvm för kvarter 13.

Bygg-/exploateringskostnaderna bedöms baserat på statistik (SCB, Entreprenadindex, o.d.) och nyckeltal (data erhållet i samband med tidigare genomförda uppdrag).

För värderingsobjektet bedöms det som rimligt med bygg-/exploateringskostnader inom ett intervall om 36 000 – 38 000 kr/kvm ljus BTA. Kostnaderna varierar beroende på marknads-/exploateringsförutsättningar (som storlek, komplexitet, gestaltning, hållbarhet, nyttjandegrad, hyres-/bostadsrätt, parkering, m.m.)

Parkering förutsätts lösas i garage under mark inom blivande kvartersmark.

Exploatören förutsätts ansvara för samtliga kostnader inom kvartersmark.

Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör-/er förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.

Marken förutsätts vara obebyggd och klar för exploatering ("byggklar mark").

Bedömda värden förutsätter att kostnader utom kvartersmark ingår.

Med hänsyn till tid för projektering o.d. beaktar kalkylen en tid till exploatering om 1 år, och en real kalkylränta om 3,5 % för att nuvärdesberäkna bygggrättsvärdet.

Exploateringskalkyl - Norrtälje hamn

Kategori/Etapp	Kv. 9	Kv. 13
Insats (kr/kvm BOA)	57 000	52 000
Föreningens lån (kr/kvm BOA)	11 714	11 714
Marknadsvärde efter (kr/kvm BOA)	68 714	63 714
Omräkningstal BOA/ljus BTA resp. LOA/ljus BTA	0,78	0,78
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	53 597	49 697
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-500	-500
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-37 000	-37 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	0	0
- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-37 500	-37 500
= Netto (kr/kvm BTA)	16 097	12 197
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	4 668	4 391
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	11 429	7 806
Byggrätt (kvm BTA)	1	1
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	1,0	1,0
Real kalkylränta (%)	3,5%	3,5%
Nuvärde (kr/kvm BTA)	11 042	7 542
Bedömt byggrättsvärde (kr)	11 042	7 542
Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	11 042	7 542

Resultat

Sammantaget bedöms exploateringskalkylen resultera i ett värde kring:

Flerbostadshus, Bostadsrätt (Kv. 9) ca 11 000 kr/kvm ljus BTA

Flerbostadshus, Bostadsrätt (Kv.13) ca 7 500 kr/kvm ljus BTA

Ovan bedömda värden inkluderar kostnader utom kvartersmark.

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

6. Värdering - byggrätt för hotell

Ortsprismetod

Ortsprismetoden utgår från markanvisningar-/överlåtelse, lagfarna försäljningar, bolagsförvärv, fastighetsregleringar, m.m. avseende byggrätt för hotell och jämförbara ändamål sedan år 2019.

Till relevanta noteringar hör:

ID	Fastighetstyp	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpsumma (kr/st alt BTA)
81645	Byggrätt Hotell	Stockholm, Västberga	Botrygg Förvaltningsfastigheter AB / Stockholms stad	nov-23	Tomträttsavgäld för hotell. Avgäldsränta bedöms av Svefa till 3-4 % vilket motsvarar ett markvärde mellan 3 225 - 4 300 kr/kvm ljus BTA.	-	129
82199	Byggrätt Hotell	Stockholm, Riksby	Trafikflyget 4 i Stockholm AB / Stockholm stad	maj-23	Byggrätt för hotell med möjlighet till kontor om 2700 BTA. Avgäldsränta bedöms av Svefa till 3-4 % vilket motsvarar ett markvärde mellan 5 100 - 6 800 kr/kvm ljus BTA.	-	204
71016	Byggrätt Hotell	Stockholm, Slussen	Centrum Anno 1647 AB / Stockholm stad	feb-22	Direkt markanvisning efter jämförelseförfarande för hotell vid Slussens tunnelbana	-	25 000
65545	Byggrätt Hotell	Vellinge, Falsäterbo	Skanör Falsterbo Strandbad AB / Vellinge kommun	feb-22	Markanvisningstävling för hotell-, konferens och spaanläggning	9 600	5 208
70765	Byggrätt Hotell	Norrtälje, Norrtälje hamn	AF gruppen och Prevelop / Norrtälje kommun	dec-21	Markanvisningstävling för kvarter med bostäder och hotell i Norrtälje hamn. Exploatören ska utöver köpeskillingen erlagga gatukostnadsersättning om ca 2 239 kr/kvm ljus BTA.	-	6 775
65309	Byggrätt Hotell	Stockholm, Bromma	CBRE Global Invest / Stockholm stad	dec-21	Förlängd tomträttsavgäld 227 kr/kvm/år BTA. Utifrån en avgäldsränta om 3,5 % motsvarar detta ca 6 500 kr/kvm ljus BTA.	-	227
59214	Byggrätt Hotell	Järfälla, Veddesta	Tricoreal Project AB / Järfälla kommun	nov-20	Intentionsavtal avseende markanvisning för hotell.	-	2 250
59308	Byggrätt Hotell	Stockholm, Västberga	Kungsleden / Stockholm stad	jun-20	Kungsleden har erhållit markanvisning i Västberga för totalt 14 000 kvm kontor och hotell. Priset avser hotell och kommer att indexregleras. Planarbete kommer att inledas.	-	5 350

ID	Fastighetstyp	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma (kr/st alt BTA)
59550	Byggrätt Hotell	Stockholm, Södermalm	Atrium Ljungberg / Stockholms stad	feb-20	Dp medger en hotellbyggrätt om 5 000 kvm BTA, ev. skall berörd del av fastigheten 3D-bildas då den är belägen ovanpå den befintliga tunnelbanestationen.	5 000	25 000
59553	Byggrätt Hotell	Stockholm, Slakthusområdet	Atrium Ljungberg AB / Stockholm Stad	feb-20	Direkt markanvisning avseende byggrätt för kontor/hotell.	4 000	19 000
59610	Byggrätt Hotell	Järfälla, Barkabystaden	Åke Sundvall Projekt AB / Järfälla kommun	jan-20	Markanvisningsavtal avseende exploatering inom kvarter 7 och 9 i Barkabystaden. Priset avser hotellverksamhet.	-	2 250
59190	Byggrätt Hotell	Stockholm, Hagastaden	Serneke Group AB / Stockholms stad	dec-19	DP inte antagen ännu.	5 700	21 000
59556	Byggrätt Hotell	Stockholm, Hagastaden	NCC Property Development AB / Stockholms stad	jan-19	Markanvisningstävling avseende en kontor- och hotellbyggrätt	9 000	21 110
58903	Byggrätt Hotell	Stockholm, Solvallastaden	Wästbygg Projektutv. AB / Stockholms stad	jan-19	Markanvisning för hotell i ca 9-10 plan i Solvallastaden.	7 400	5 250
59196	Byggrätt Hotell	Solna, Hagastaden	NCC Property Development AB / Stockholms stad	jan-19	Markanvisningstävling för en byggrätt om ca 7 000 - 11 000 kvm ljus BTA hotelländamål.	-	21 110

Nedan redovisas ett av ortspriserna från tabellen ovan som bedöms som särskilt intressant i sammanhanget mer i detalj:

[82199, Stockholm, Bromma, maj 2023]

Bolaget Trafikflyget 4 i Stockholm AB har ansökt om markanvisning på befintlig tomträtt inom fastigheten Trafikflyget 4 som ägs av Stockholm stad. Fastigheten är belägen i Riksby öster om Bromma flygplats och används som hotell. Bolaget ägs av Midstar Hotels AB som utvecklar hotell i Norden. Marken föreslås fortsatt upplåtas med tomträtt, genom direkt markanvisning, för tillbyggnad om totalt 2 700 kvm BTA av befintlig hotell- och restaurangdel samt möjlighet till kontor. Ny detaljplan krävs, preliminär och översiktlig tidplan är att byggstart kan ske under 2027 och färdigställande under 2029. Tilläggsavtal och tomträttsavtal ska tecknas. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till tillbyggnaden. Avtalet ska reglera att skyfallshantering särskilt ska beaktas. Kommunen ska ansvara för att utveckla och bekosta plats för torg inom fastigheten. Uppgörelsetidpunkt är maj 2024. Avgälden för hotell ska uppgå till 204 kr/kvm BTA och år. Vid en långsiktig förväntad avgäldsränta om 3,00 % motsvarar avgälden ett analysvärde om ca 6 800 kr/kvm ljus BTA. Avgälden för kontor är 243 kr/kvm BTA och år. Värdebidraget är maj 2023.



Fastigheten är markerad röd, tillbyggnaden blå och området för ett tilltänkt torg gult i bild t.v.

[81645, Stockholm, Västberga, nov 2023]

I november 2023 markanvisades ca 150 företagslägenheter i ett s.k. long-stay-hotell inom fastigheten Fotsacken 1 i Västberga. Marken anvisas till tomträttshavaren Botrygg Förvaltningsfastigheter AB och avses fortsatt upplåtas med tomträtt. Området har sedan 2017 varit anvisat för studentlägenheter till tidigare tomträttshavare. Botrygg, som förvärvade tomträtten 2022, menar att det i dagsläget saknas tillräcklig ekonomisk genomförbarhet i projektet med studentbostäder. På tio års sikt avser dock bolaget omvandla företagslägenheterna till studentlägenheter och kommer därför under genomförandet se till att kraven för bostadsändamål uppfylls.

Företagshotellet kommer att uppföras genom nybyggnation av ett smalt lamellhus mot Södertäljevägen, i enlighet med detaljplanen. Inom detaljplanen medges även påbyggnation på befintligt hotell om ytterligare ca 40 studentbostäder. Dessa kommer att uppföras i ett senare skede och ingår inte i aktuellt markanvisningsavtal. För den tillkommande bebyggelsen ska ett tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal tecknas innan påbörjad utbyggnad av bostäderna. Avgälden för hotell är bestämd till 129 kr/kvm ljus BTA i prisläge 2023-11-01. Med en av Svefa bedömd långsiktig avgäldsrenta om 3 % motsvarar avgälden ett markpris om ca 4 300 kr/kvm ljus BTA för hotell.

[65545, Vellinge, Falsterbo, februari 2022]

Under september till november 2021 har aktörer lämnat in anbud till markanvisningstävling för Falsterbo Strandbad hotell-, spa-, och konferensanläggning. Det inkom totalt fem anbud. Förslagen anonymiserades och utvärderades utifrån kriterierna gestaltning, hållbarhet samt ekonomi och genomförbarhet. Juryn för tävlingen valde ut tre bidrag som bjöd in till vidare presentation av dess förslag. Dessa var Åstad vingård i samarbete med Bixly och Treano Bygg, Skanör Falsterbo Strandbad AB (Nordic Hotels&Resort) och Skanska Sverige AB (Elite Hotels). Juryns samlade bedömning var sedan att utnämna förslaget: Skanör Falsterbo Strandbad AB till vinnare. Förslaget beräknar en total byggrätt om 9 600 kvm och 153 hotellrum. Köpeskillingen för marken är 50 000 000 kronor vilket motsvarar ett pris om 5 200 kr/kvm BTA. Markområdet ligger bland tallskog och i ett strandnära läge.



[70766, Norrtälje kommun, Norrtälje hamn, dec 2021]

I maj 2021 bjöd Norrtälje kommun in till en markanvisningstävling för kvarter 9 A och 9B längst ut i Norrtälje hamn. Tanken var att skapa hotell med konferens och möjligheter till kulturevenemang, bostäder samt övriga verksamheter som stärker destinationens attraktivitet. AF gruppen och partnern Prevelop valdes ut till projektutvecklare för kvarteren. Det totala priset för marken uppgick till 224 600 624 kronor för en total byggrätt om 21 504 kvm BTA och en markareal om 4 150 kvm TA. Alla byggnader ska till största del byggas i trä vilket bland annat är inspirerat från Norrtälje stads historia. Hotellet planeras bli ett "Spa-hotell" med ca 135 rum med event och festvåningar med utsikt över hamninloppet (ca 5 204 kvm ljus BTA). I bottenplan planeras det för restaurang, caféer, butiker och en vinterträdgård. Antal kvm ljus BTA för övriga lokaler inom kvarteren ska uppgå till ca 4 196 kvm ljus BTA. Bostadskvarteret planeras för ca 123 bostäder (ca 12 104 kvm ljus BTA). Priset för marken för hotell uppgår till 6 775 kr/kvm ljus BTA. Exploatören ska även erlagga gatukostnadsersättning till kommunen för anläggande av gator och annan allmän plats till en summa om 2 239 kr/kvm ljus BTA. Byggnaderna kommer att miljöcertifieras med Miljöbyggnad guld, vilket säkerställer ett gott inomhusklimat, låg energianvändning och ett resurseffektivt byggande. Detaljplanearbetet kan påbörjas när den slutliga tilldelningen i kommunfullmäktige sker den 24 oktober. Målet är byggstart under 2025 och att hotellet kan invigas sommaren 2027. Bostäderna planeras bli klara under 2027/2028. Garage för bostäderna ska tillskapas i form av garage inom kvartersmark.



Resultat - byggrätt för hotell

Under hösten 2022 och första hälften av 2023 har det varit en fortsatt och tilltagande osäkerhet kring marknadsförutsättningarna framöver (som tex. prognos kring fortsatt ränte- och konjunkturutveckling m.m.)

Under fjärde kvartalet av 2023 och första halvan av 2024 bedöms marknadsförutsättningarna och oron på kreditmarknaden fortsatt vara försämrade (även om förväntningar finns om fler räntesänkningar under 2024) vilket skapat svårare förutsättningar på projektmarknaden.

Vad gäller hotell- och marknadsförutsättningarna för hotell har tydligt förbättrats sedan pandemiåren 2020-början av 2022 med ökade hyresintäkter och ökad beläggningsgrad.

Ovanstående markprisnoteringar indikerar ligger inom intervallet 2 250 – 25 000 kr/kvm ljus BTA. Den stora spridningen i pris bedöms framför allt bero på läget i förhållande till storstad/centrum/service då mer traditionella hotell generellt är beroende av inhemsk/utländsk turism som ofta har annat huvudsyfte med sin vistelse än själva hotellvistelsen. Utöver detta kan hotellen själva skapa s.k. koncept (spa, mat/dryck etc.) som kan attrahera hotellgäster i mer rurala områden där syftet med vistelsen endast är att uppleva hotellvistelsen, sk. destinationshotell.

Svefas bedömning är att värderingsobjektet har ett attraktivt läge med dess närhet till den nya stadsutvecklingen i Norrtälje och även Norrtälje kanal. Därtill finns goda kommunikationer till objektet även om spårbunden trafik saknas.

Det finns få noteringar i jämförbara lägen med värderingsobjektet. Markanvisningarna i Södermalm/Slussen och i Slakthusområdet bedöms utgöra mer attraktiva lägen samtidigt som noteringar i Järfälla och Västberga bedöms som något sämre läge för hotell.

Noteringen i Falsterbo utgörs av ett Spa-destinationshotell. Objektet ligger mer perifert i förhållande till Stockholm än värderingsobjektet men bedöms med sitt vatten och naturnära läge vara mycket attraktivt för hotell och konferensanläggning. Detta avser också en konkurrensutsatt markanvisning vilket väger tyngre i en analys än direktanvisningar. Vidare är Svefas bedömning att hotell/konferensmarknaden fått något bättre framtidsutsikter än vid värdetidpunkten februari 2022.

Noteringen med id. 70766 avser värderingsobjektet och bedöms ha gjorts upp i ett läge med bättre marknadsförutsättningar för byggrätter generellt sett trots pågående osäkerhet gällande hotellmarknaden i spåren av pandemin.

Värderingsobjektet

Utifrån marknadsförutsättningarna och redogjorda ortspriser ovan samt värderingsobjektets förutsättningar bedöms slutligen byggrättsvärdet till inom intervallet **ca 6 500 – 7 500 ljust BTA**, före avdrag för kostnader utom kvartersmark.

7. Värdering – byggrätt för kommersiella lokaler i bottenplan

Ortspriser lokaler i bostadskvarter

Nedan redovisas ett urval av sammanställda ortspriser (där objektet utgörs av lokaldelar i bostadsprojekt).

Värdebedömning enligt direkt ortsprismetod

Nedan följer ett urval av jämförelseköp ur ortprismaterialet:

ID	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrättsvo-lym [BTA alt st]	Köpesumma (kr/st alt BTA)
81169	Salem, Söderby	Vestigia Fastigheter AB / Salems kommun	jan-24	Planeringsavtal avseende lokaler i bottenplan i flerbostadshus	-	1 700
78480	Stockholm, Fruängen	Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB / Stockholms stad	sep-23	Utveckling av Fruängens centrum	-	4 500
78481	Stockholm, Skärholmen	Klövern Byggrätts AB / Stockholms stad	sep-23	Ny uppgörelse av tomträttsavgäld för lokaler i bottenplan, baserat på avgälds-ränta om 4,5%.	-	162
79702	Tyresö, Bollmora	S1F Stenbiten 1 Förvaltning AB (Riksbyggen) / Tyresö kommun	jun-23	Markanvisning för utveckling av bostäder med kommersiella inslag i Bollmora Centrum. I köpeskillingen ingår kostnader utom kvartersmark.	-	3 500
76296	Stockholm, Kälvesta	BTH Projektutveckling 6 AB / Stockholms stad	jun-23	Omförhandlat pris för en tidigare markanvisning avseende flerbostadshus med lokal om 60 kvm i bottenplan	-	3 500
75129	Stockholm, Årstafältet	Åke Sundvall Projekt AB / Stockholms stad	feb-23	Markanvisningstävling för bostäder med ca 3 000 kvm lokaler i bottenplan. Lokalpriset var fast på 6 000 kr/kvm ljus BTA och högsta anbud på bostadsdelen tilldelades markanvisningen.	-	6 000
72769	Stockholm, Gröndal	Folkhem ASK AB / Stockholms stad	nov-22	Markanvisning för lokaler i bottenplan tillhörande en ca 105 bostäder i fem punkthus.	-	5 000
72776	Stockholm, Rågsved	K2A och Granitor / Stockholms stad	okt-22	Markanvisning för kommersiella lokaler i bostadsområde	-	5 000
69957	Stockholm, Farsta strand	Nordr / Stockholms stad	jun-22	Markanvisning för kommersiella lokaler i bostadsområde	-	5 000
73234	Tyresö, Tyresö centrum, norra	Hemsö Vårdfastigheter / Tyresö kommun	jun-22	Markanvisning för markområde inom kommande kvarter 6 i norra Tyresö centrum	-	3 500
68075	Stockholm, Vårberg	Byggvesta / Stockholms stad	maj-22	Markanvisning för lokaler i bottenplan i bostadshus	-	4 000
68642	Stockholm, Bredäng	Einar Mattson Projekt AB / Stockholms stad	maj-22	Markanvisning för 70- 100 lägenheter i Bredäng. Markanvisningen avser lokaler i bottenplan.	-	4 000
69737	Järfälla, Barkarbystaden, etapp III	Riksbyggen och Storstaden / Järfälla kommun	maj-22	Pris för lokaler för centrumverksamhet i bottenplan av flerbostadshus inom etapp 10 och 13 i Barkarbystaden etapp III	-	3 000
70766	Norrtälje, Hamnen	AF gruppen och Prevelop / Norrtälje kommun	dec- 21	Markanvisningstävling för kvarter med bostäder och hotell i Norrtälje hamn. Exploatören ska utöver köpeskillingen erlagga gatukostnadsersättning om ca 2 239 kr/kvm ljus BTA.	-	3 250
61046	Norrtälje, Hamnen	Västbygg Projektutveckling AB / Norrtälje kommun	aug-21	Byggrätt för verksamhetslokaler i bottenplan inom flerbostadshus.	728	2 667
70766	Norrtälje, Hamnen	AF gruppen och Prevelop / Norrtälje kommun	dec- 21	Markanvisningstävling för kvarter med bostäder och hotell i Norrtälje hamn. Exploatören ska utöver köpeskillingen erlagga gatukostnadsersättning om ca 2 239 kr/kvm ljus BTA.	-	3 250

ID	Kommun & Område	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Byggrättsvolym [BTA alt st]	Köpesumma (kr/st alt BTA)
61046	Norrtälje, Hamnen	Wästbygg Projektutveckling AB / Norrtälje kommun	maj-21	Byggrätt för verksamhetslokaler i bottenplan inom flerbostadshus.	728	2 667

Resultat

Lokaler i bottenplan inom värderingsobjektet bedöms i huvudsak vara att jämföra med noteringar för lokaler i bottenplan i likartade kvartersstrukturer i förortslägen och kranskommuner kring Stockholm.

Värderingsobjektet har ett förhållandevis centralt läge i kommunen samt ett attraktivt läge vid hamnpromenaden (kv. 9) vilket bedöms medföra att lokaler enligt ovan kan attrahera operatörer med god renommé med möjlighet att etablera en attraktiv produkt. intresse för olika typer av lokalanvändning.

Intressant i sammanhanget är även äldre uppgörelser i närområdet vilka bör vägas in. Exempelvis gjordes ovan noteringar 61046 upp på nivån 2 667 kr/kvm ljus BTA (prisläge maj 2021). Till detta tillkommer exploateringsbidrag om 2250 kr/kvm ljus BTA. Jämförelseobjektet bedöms ha något bättre marknadsförutsättningar för lokaler än det aktuella värderingsobjektet. Därtill bör även tas till jämförelse nr 70766 (som avser värderingsobjektet) och som är av mer kommersiell karaktär, priset för lokaler uppgick här till 3 250 kr/kvm exkl. kostnader utom kvartersmark. Dessa noteringar har gjorts upp i ett klart bättre marknadsläge.

Sammantaget bedöms marknadsvärdet vad gäller byggrätt för mindre lokaldelar sammantaget återfinnas inom intervallet **4 000 – 5 000 kr/kvm ljus BTA** före avdrag för kostnader utom kvartersmark. För lokaler längs med hamnstråket inom kv. 9 bedöms marknadsvärdet finnas i den övre delen av ovan redovisat intervall.

8. Slutsatser

Marknadsvärde (förhandsvärde byggrätter)

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärden, som förhandsvärde av byggrättsvärden vid lagakraftvunnen detaljplan, förutsätt särskilda förutsättningar vid värdetidpunkten sammantaget enligt tabell nedan.

Byggrätt, ändamål	Bedömt marknadsvärde vid ny detaljplan
Flerbostadshus, Kv. 9	11 000 kr /kvm ljus BTA
Flerbostadshus, Kv. 13	7 750 kr/kvm ljus BTA
Hotell. Kv. 9	7 000 kr/kvm ljus BTA
Lokaler i bottenplan Kv. 9	5 000 kr/kvm ljus BTA
Lokaler i bottenplan Kv. 13	4 500 kr/kvm ljus BTA

För bedömda värden gäller allmänna och särskilda förutsättningar, se avsnitt 1.

Stockholm, 2024-06-05

Louise Melander
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna auktoriserad
värderare

Jimmie Nordensky
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
värderare, MRICS

Bilagor

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


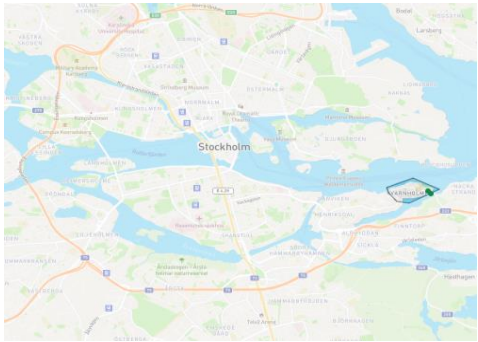
Kv. 9

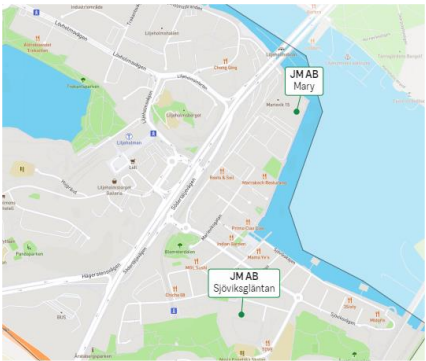
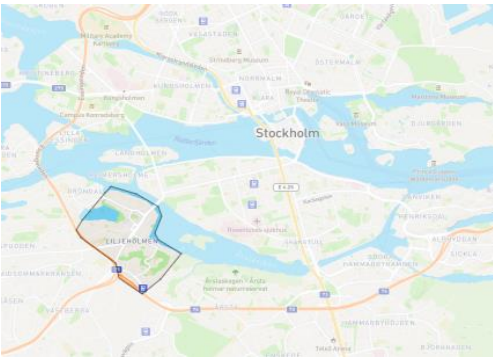


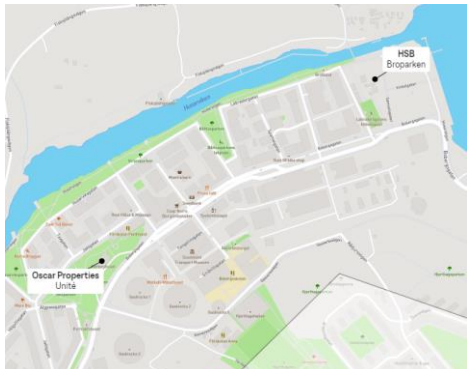
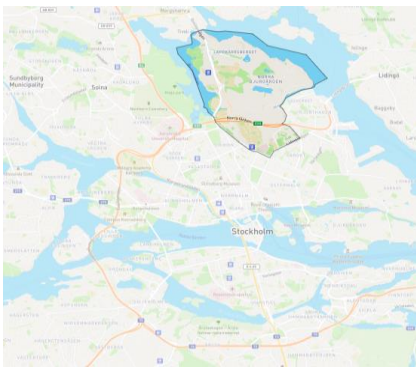
Kv. 13



Jämförelse - bostadsprojekt i kajnära läge

Område: Kvarnholmen, Nacka		
Projekt: Kvarnholmen Udde	Projekt: Kvarnholmen Brygga	Byggherre: JM/JM
Säljstart: 2022-05-12	Säljstart: 2022-12-02	Sammanfattning Efter att ha prisjusterat projektet för Kvarnholmen udde med prisutvecklingen enligt mäklarstatistik skulle ett jämförbart värde för projektet vara ca 71 000 kr/kvm. Prisskillnaden mellan projekten uppgår till ca 35 %.
Snittpris (kr/kvm) 81 400	Snittpris (kr/kvm) 96 200	
Prisutveckling mellan projekten enligt Mäklarstatistik -12,5%	Procentuell skillnad i pris efter justering av prisutveckling: 35%	
		

Område: Liljeholmen		
Projekt: Sjöviksglantan	Projekt: Mary	Byggherre: JM/JM
Säljstart: 2021-07-01	Säljstart: 2024-05-08	Sammanfattning Efter att ha prisjusterat projektet för Sjöviksglantan med prisutvecklingen enligt mäklarstatistik skulle ett jämförbart värde för projektet vara ca 77 000 kr/kvm. Prisskillnaden mellan projekten uppgår till ca 29 %.
Snittpris (kr/kvm) 75 500	Snittpris (kr/kvm) 97 200	
Prisutveckling mellan projekten enligt Mäklarstatistik 2%	Procentuell skillnad i pris efter justering av prisutveckling: 29%	
		

Område: Norra Djurgårdsstaden		
Projekt: Broparken	Projekt: Unité	Byggherre: HSB/Oscar Properties
Säljstart: 2016-09-25	Säljstart: 2017-08-28	Sammanfattning Efter att ha prisjusterat projektet för Broparken med prisutvecklingen enligt mäklarstatistik skulle ett jämförbart värde för projektet vara ca 95 000 kr/kvm. Prisskillnaden mellan projekten uppgår till ca 16 %.
Snittpris (kr/kvm) 92 500	Snittpris (kr/kvm) 81 900	
Prisutveckling mellan projekten enligt Mäklarstatistik 3%	Procentuell skillnad i pris efter justering av prisutveckling: 16%	
		

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Nyckel: 010048359 UUID: 909a6a41-0bc8-90ec-e040-ed8f66444c3f Registerenheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen Socken: Frötuna	2024-04-09	2024-04-11 06:16	2024-05-22

ADRESS

Hamnvägen 2
761 34 Norrtälje
Distrikt: Norrtälje
Nr: 215142

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6630238.5	709252.3
2 Fiskeområde	6629455.1	709437.9
Urholkas av		
NORRTÄLJE FARTYGET 3 3		

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Anmärkning: EJ AREALREDOVISAT VATTENOMRÅDE(AKT 01-NOÄ-221),(AKT 0188-12/28). AREALUPPGIFT SAKNAS			

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0217 NORRTÄLJE KOMMUN BOX 800 761 28 NORRTÄLJE Köp: 1951-06-28 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 74/638, ID-nummer kompletterat Akt: 82/25435	1/1	1958-11-05	58/993

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

AVTALS RÄTTIGHETER

Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: Dagvattenledning, Dagvattenbrunn	2022-12-14	D-2022-00507402:1

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VATTEN	Last	Ledningsrätt	2014-08-13 Senast ändrad: 2021-08-12	0188-14/29.1
TELE	Last	Ledningsrätt	1997-08-15 Senast ändrad: 2023-10-04	0188-97/115.1
TELE	Last	Ledningsrätt	1997-12-01 Senast ändrad: 2016-06-30	0188-97/138.1
Anmärkning: SJÖKABEL STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	1980-05-29 Senast ändrad: 2006-11-16	01-NOÄ-421.1
se beskrivning	Last	Avtalsservitut	2022-12-14 Senast ändrad: 2024-04-09	D202200507402:1.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
detaljplan: Detaljplan för kvarteret Fartyget, del av fastigheten Tälje 3:1 med flera gällande	2021-05-03 Laga kraft: 2021-05-28 Genomf. start: 2021-05-28 Genomf. slut: 2031-05-27 Registrerad: 2021-06-02 Senast ajourföring: 2024-04-09	0188-P2021/10 01-324
stadsplan: STADSPLAN FÖR NORRTÄLJE STAD gällande	1914-08-24 Senast ajourföring: 2021-05-28	0188-B5
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT detaljplan: BJÖRNÖ ETAPP 1, DEL AV ÖSTHAMRA 1:15 M FL gällande	2010-03-25 Laga kraft: 2010-03-25 Genomf. start: 2010-03-26 Genomf. slut: 2025-03-25 Registrerad: 2010-06-01 Senast ajourföring: 2022-01-19	0188-P10/11 0188 23-74
stadsplan: KV.JUSTITIA gällande	1982-08-06 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 1991-02-01	0188-P82/0806 0188 01-177
detaljplan: Detaljplan för Lommarstranden - etapp 1, del av fastigheten Tälje 4:62 med flera gällande	2020-12-14 Laga kraft: 2021-01-21	0188-P2021/4 01-322

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

	Genomf. start: 2021-01-21 Genomf. slut: 2026-01-20 Registrerad: 2021-02-15 Senast ajourföring: 2021-08-12	
stadsplan: KV MERKURIUS, KV TYPHON M.FL. gällande	1974-11-19 Senast ajourföring: 1991-02-01	01-NOÅ-278 0188 01-145
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT stadsplan: GROSSGÅRDET MM gällande	1949-12-09 Senast ajourföring: 2022-10-15	0188-B35
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT KOMMUNENS AKTNR:01-242 stadsplan: ÄNDRING I STADSPLANEN FÖR NORRTÄLJE gällande	1913-07-18 Senast ajourföring: 2012-04-19	0188-B6
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT detaljplan: FAKTORIET gällande	1990-05-28 Genomf. start: 1990-06-26 Genomf. slut: 2000-06-25 Senast ajourföring: 1991-03-18	0188-P90/0528/1 0188 01-212
stadsplan: DEL AV HAMNOMRÅDET gällande	1974-01-28 Senast ajourföring: 2022-02-28	01-NOÅ-259 0188 01-141
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT stadsplan: INRE DELEN AV KVISTHAMRAVIKEN gällande	1980-02-13 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2019-05-21	01-NOÅ-422 0188 01-171
stadsplan: KV VASSBOTTEN, VINKELN M.FL. gällande	1977-07-26 Senast ajourföring: 2021-02-15	01-NOÅ-367 0188 01-157
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT detaljplan: BRYGGÅRDEN gällande	1995-11-07 Laga kraft: 1995-12-13 Genomf. start: 1995-12-14 Genomf. slut: 2000-12-13	0188-P95/1107
detaljplan: NORRTÄLJE SJUKHUS gällande	1993-12-14 Laga kraft: 1994-01-03 Genomf. start: 1994-01-04 Genomf. slut: 2009-01-03 Senast ajourföring: 2009-10-13	0188-P93/1214 0188 01-240
stadsplan: DEL AV HAMNOMRÅDET gällande	1972-06-30 Senast ajourföring: 2020-05-26	0188-B131
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT LST 1970-06-04 stadsplan: BORGMÄSTARHOLMEN MM gällande	1967-02-02 Senast ajourföring: 1986-06-11	0188-B99
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT stadsplan: ÖSTRA HAMNOMRÅDET gällande	1972-08-08 Senast ajourföring: 2014-04-16	01-NOÅ-204 0188 01-132
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT stadsplan: KV BÅTSMAN M.FL gällande	1973-02-28 Senast ajourföring: 2015-03-10	01-NOÅ-256 0188 01-139
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT stadsplan: KV MINERVA, FAKTORIET M.FL. gällande	1979-05-09 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2020-10-01	01-NOÅ-406 0188 01-165
stadsplan: KV FALKEN PHAETON PHOEBUS M FL gällande	1929-01-25 Senast ajourföring: 2022-07-27	0188-B11
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT detaljplan: Detaljplan för Galären, fastigheterna Tälje 3:256 och 5:1, i Norrtälje stad gällande	2021-02-22 Laga kraft: 2021-03-25 Genomf. start: 2021-03-25 Genomf. slut: 2036-03-24 Registrerad: 2021-03-26	0188-P2021/7 01-323
detaljplan: FÖR FASTIGHETEN UTTERN 1 OCH DEL AV TÄLJE 4:62 I NORRTÄLJE STAD gällande	2014-06-16 Laga kraft: 2014-07-18 Genomf. start: 2014-07-19 Genomf. slut: 2019-07-18 Registrerad: 2014-09-05 Senast ajourföring: 2020-10-01	0188-P14/17 0188 01-304
detaljplan: FÖR DEL AV FASTIGHETEN TÄLJE 3:1 MED FLERA, NORRTÄLJE HAMN-SKELETTPLAN gällande	2014-04-14 Laga kraft: 2015-01-13 Genomf. start: 2015-01-14 Genomf. slut: 2030-01-13 Registrerad: 2015-03-10 Senast ajourföring: 2022-02-28	0188-P15/3 0188 01-305
tomtindelning: FAKTORIET gällande	1929-01-25	0188-C98
stadsplan: KV PEGASUS gällande	1984-03-19 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2021-05-12	0188-P84/0319 0188 01-180
detaljplan: VÄG 76, VÄSTRA VÄGEN I NORRTÄLJE STAD gällande	2009-05-28 Laga kraft: 2009-05-28 Genomf. start: 2009-05-29 Genomf. slut: 2024-05-28 Registrerad: 2009-10-13 Senast ajourföring: 2023-06-21	0188-P09/22 0188 01-272
Anmärkning: FÖR SÖDRA DELEN(KARTBLAD 1)SE AKT 0188-P07/1105 Övriga bestämmelser	Datum	Akt
vägplan: OMLÄGGNING AV VÄG 76 DELEN FÖRBI NORRTÄLJE(ETAPP 2) gällande	2012-01-17 Laga kraft: 2012-02-25	0188-P12/5 01VV TRV 2010/107999A

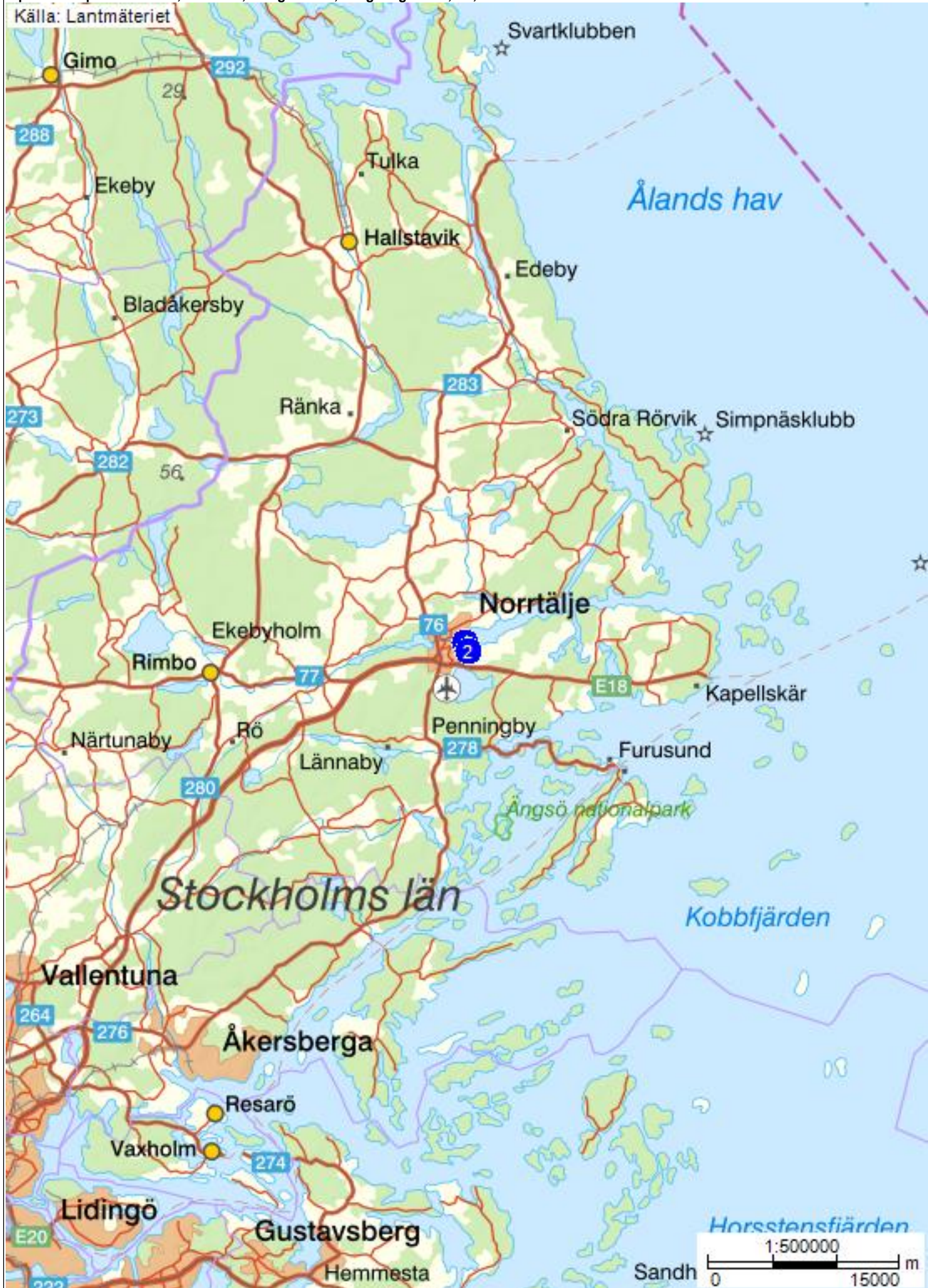
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Anmärkning: ETAPP 1 SE AKT 0188-P09/35	Giltig till: 2017-12-31	
	Registrerad: 2012-03-20	
Fornlämningar	Datum	Akt
gällande fornlämning		L2016:8190
N (SWERF 99) E (SWEREF 99)		
6630231.4 707939.7		
6630231.4 707939.7		

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet			Taxeringsår
EJ FASTSTÄLLD TYP AV SPECIALENHET (800)			2019
265133-2			
Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxvärde			
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
212000-0217	1/1	Lagfaren ägare /	Primärkommuner, borgerliga
NORRTÄLJE KOMMUN		Tomträttsinnehavare	
BOX 800			
761 28 NORRTÄLJE			

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 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för 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.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd 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 förutsätts 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, rörledning eller elektriska komponenter.
 - Brister 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.

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

