

# Värdeutlåtande

avseende bostadsbyggrätter inom del av fastigheten

## Tuna 3:1

i Österåkers kommun



2021-03-29

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

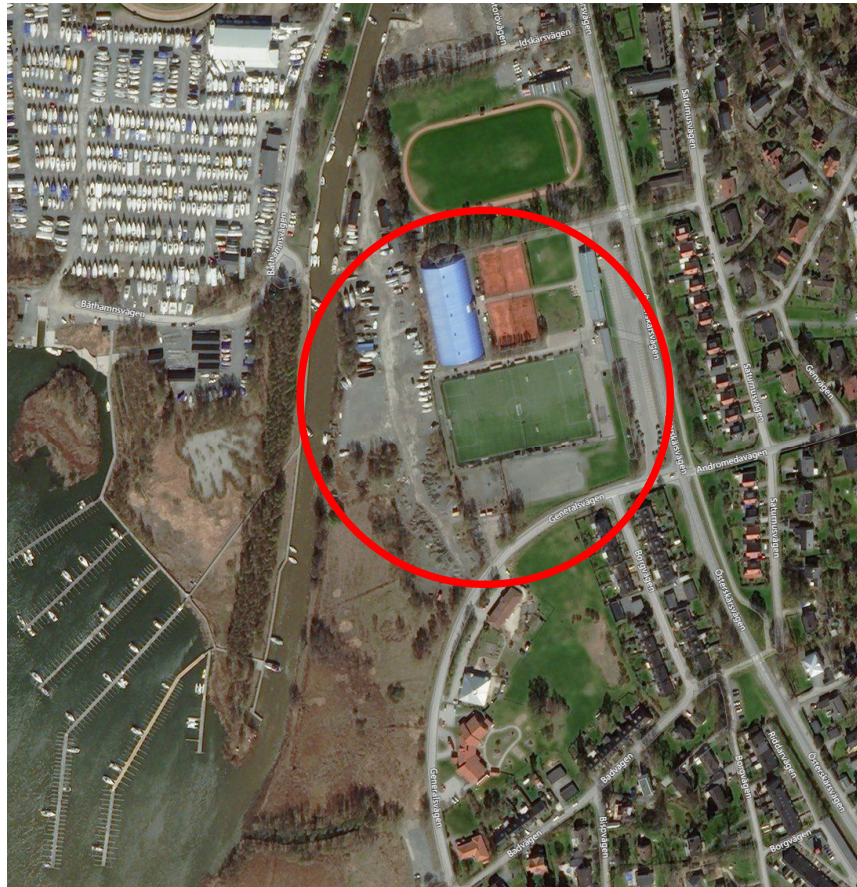
## UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Österåkers kommun genom Jesper Sundvall
<i>Syfte</i>	<p>Av uppdragsgivaren har undertecknad erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av bostadsbyggrätter med fri upplåtelseform inom del av fastigheten Tuna 3:1 i Österåkers kommun. Byggrättsvärdet skall bedömas dels beaktat ett kanalnära läge, dels ett läge i bakkant av del kanalnära samt dels ett läge utmed Österskärsvägen.</p>
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För utlåandet gäller bifogade "Allmänna villkor för värdeutlå- tande", där det bl.a. framgår att aktuella markområden ej förut- sätts vara belastad med miljöföroreningar. Därtill förutsätts det finnas en laga kraft vunnen detaljplan som medger förväntad mar- kanvändning. Vidare förutsätts värderingsobjektet vara obebyggt och att inga rivningskostnader belastar projektet.</p> <p>Vid värdebedömningen förutsätts att värderingsobjektet ej omfat- tas av några belastningar i form av servitut, gemensamhetsan- läggningar, nyttjanderätter etc och att inga kostnader för flytt av ledningarna etc belastar projektet.</p> <p>Ovanstående bedömningar skall göras beaktat att parkeringsbe- hovet löses genom mobilitetshus inom kvartersmark. Bedömda byggrättsvärden avser inklusive gatukostnader och eventuella medfinansieringsbidrag till Österåkers kommun avseende finansie- ring av utbyggnaden av Roslagsbanan till city. Bedömda byggrätts- värden avser dock exklusive VA-avgifter.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Underlag avseende projektet.</li><li>- Kartor, ortspriser.</li></ul>

## KORTFATTAD BESKRIVNING

<i>Området</i>	<p>Värderingsobjektet ligger drygt 500 m sydväst om Åkersberga sta- tion längs Åkers kanal, se rödmarkering på kartan nedan. På kort gångavstånd ligger Åkersberga centrum med köpcentrum samt all erforderlig samhällsservice såsom Åkersberga station med goda förbindelser till bl.a. Östra station, Täby, Mörby etc.</p>
----------------	--

Skola avses uppföras inom Östra Kanalstaden, detaljplanearbete pågår och omfattas av samma detaljplan som omfattar värderingsobjektet. Strax norr om Åkersberga station ligger Åkersberga centrum med kommersiell service som större livsmedelsbutik.



Källa: Datscha.se

Marken utgörs idag av plan mark som nyttjas för idrottsändamål samt körvägar och upplagsplatser för båtändamål. Marken ligger lågt och måste sannolikt fyllas ut för att klara kraven på lägsta grundläggningsnivå med hänsyn till översvämningsrisker. Undergrunden utgörs enligt SGU:s översiktliga jordartskarta av fyllnadsmassor ovan gyttejlera eller lergyttja.

Omgivningen för den nya bebyggelsen kommer utöver skola och idrottsplats att utgöras av befintlig nya flerbostadshus i norr samt Åkers kanal i väster. Även marken på andra sidan kanalen planeras på sikt att bebyggas med främst flerbostadshus. En ny bro över kanalen planeras.

## Detaljplan

I nuläget finns inget detaljplaneförslag att tillgå dock pågår detaljplanearbetet. I nuläget finns inget samrådsförslag.

Bebyggelsen planeras bli småskaligt stadsmässig och här antas byggnader i 4-5 våningar i halvslutna kvarter. Parkering förutsätts lösas främst genom mobilitetshus inom kvartsmark. I närområdet planeras för en eventuell gymnasieskola samt två fotbollsplaner.

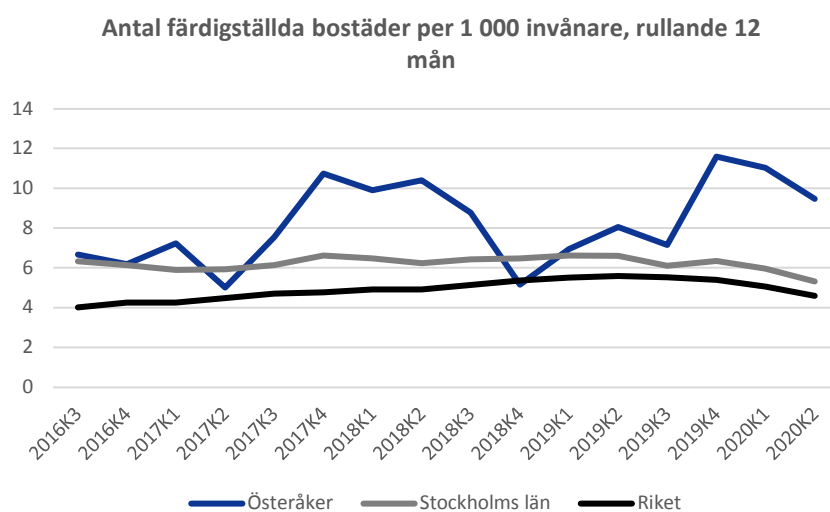
## Omdöme om värderingsobjektet

Österåker är skärgårdskommun med ca 46 000 invånare. Kommunen har en stark befolkningstillväxt och arbetslösheten är låg. Invånarna har en inkomst som överstiger genomsnittet för både Stockholms län och riket.

	Österåker	Stockholms län	Riket
Befolkning, kv 2 2020	46 061	2 385 643	10 352 390
Befolkningstillväxt rullande 12 mån	1,9%	1,0%	0,7%
Arbetslöshet, jul 2020	5,3%	8,9%	9,2%
Medianinkomst, 2018	308 200	290 400	267 100
Andel högutbildade*	15%	21%	16%

\*eftergymnasial utbildning, 3 år eller mer

Kommunen har under de senaste åren haft en stor nyproduktion och under en tolv månadersperiod fram till det sista kvartalet 2019. Sedan början på 2020 har antalet färdigställda bostäder minskat något enligt nedanstående tabell.



Värderingsobjektet ligger i Åkersbergas nordvästra utkant. Åkersberga centrum ligger på 3 km avstånd. I närområdet finns förskola samt Fredsbergsskolan vilket utgör en privatskola från förskola till årskull 9. Inom kort avstånd finns även Roslagens Högskola samt Skärgårdsgymnasiet. Viss service finns även invid norra infarten till Åkersberga. Läget bedöms som något perifert inom tätorten dock med kort avstånd till kollektivtrafik och service.

## BEDÖMNING

### Metod

Syftet med värderingen är att bedöma marknadsvärdet av ett flertal planerade ändamål. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden. Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

**Ortsprismetoden.** Denna metod går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelse av liknande objekt.

**Exploateringskalkyl.** Denna metod går ut på att först bedöma marknadsvärdet av en färdigbyggd fastighet (främst genom ortsprisjämförelser) och sedan dra av byggkostnader och marknadsmissig vinst för exploatören. Den som återstår är då vad som kan betalas för marken.

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelse samt att dessa ej är direkt jämförbara. Nackdelen med en exploateringskalkyl är att man drar ett förhållandevis stort tal (byggkostnaden) från ett nästa lika stort tal (marknadsvärdet i färdigbyggt skick) från varandra. Såväl värdet i färdigbyggt skick som byggkostnaden är förhållandevis osäkra parametrar och små justeringar i dessa kan ge mycket stora effekter på slutresultatet. Till detta ska läggas att även vinstkravet är osäkert.

Ovanstående leder normalt till att man i första hand försöker bedöma marknadsvärdet med en ortsprismetod men att man gör en exploateringskalkyl för att stämma av rimligheten i bedömningarna. Nedan kommer främst ortsprismetoden att ligga till grund för respektive värdebedömning.

## Omdöme om värderingsobjektet

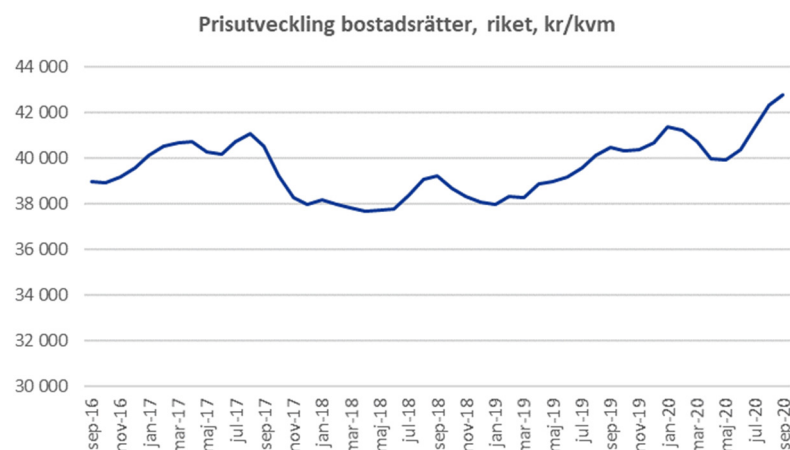
Värderingsobjekten är belägna i Tappsund nära Ekerö centrum. Inom kort gångavstånd finns all erforderlig service. Läget bedöms överlag vara gott beaktat närheten till service men även beaktat omgivningarna såsom Tappström. Enligt uppdragsgivaren torde flertalet av de kommande bostäderna erhålla utsikt över Tappström. Vissa bostäder bedöms även få utsikt ut över Mälaren. Stockholm city nås kollektivt via busstransport på ca 35-40 min och Brommaplan med tunnelbanestation på 15 min.

## Marknadsanalys

### Allmänt bostäder

Aktiviteten på bostadsmarknaden har varit stor trots coronapandemin. Fram till och med september såldes ca 89 000 bostadsrätter vilket är 6 % fler än motsvarande period 2019. Utbudet av småhus har varit litet i år varför antalet försäljningar sjönk med 3 %. Att många spenderade sommarsemestern i Sverige medförde att försäljningarna av fritidshus ökade kraftigt, fram till september ökade försäljningen med hela 12 %.

Under september 2020 uppgick bostadsrättspriserna i snitt till ca 42 800 kr/kvm för hela riket, vilket är 5,6 % högre än motsvarande månad föregående år (källa Mäklarstatistik).



Bostadsbyggandet bromsar in och enligt Boverkets prognos kommer antalet påbörjade bostäder minska med ca 15 % i år. Antalet färdigställda bostäder beräknas i år uppgå till 53 000 och 2021 till 47 000, vilket kan jämföras med 2018 och 2019 då ca 60 000 bostäder färdigställdes.

Produktionen av bostadsrätter bedöms påverkas mest av nedgången.

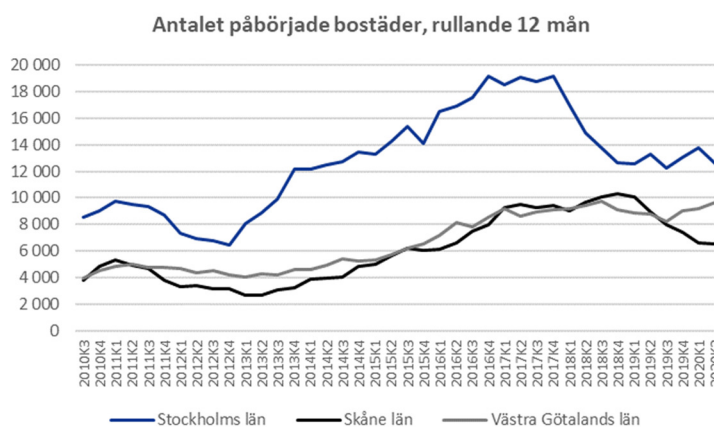
Vid förvärv av nyproducerade hyresrätter har det blivit allt vanligare med forward funding, d.v.s. investeraren åtar sig att förvärva fastigheterna till ett förutbestämt pris när de är inflyttningsklara. Denna finansieringsform är dock förenat med risker då bl.a. byggkostnaderna kan stiga och hyresnivån är okänd.

Bankerna har sedan prisnedgången 2017/2018 varit mer restriktiva avseende finansiering av projekt, vare sig det rör sig om hyresrätter, bostadsrätter eller kommersiellt om det inte finns kassaflöden. En del av bostadsutvecklingsbolagen har valt att inte starta planerade projekt då de har problem med finansiering. Under rådande konjunktur nedgång har bankerna blivit mer restriktiva i utlåningen till nya kunder, bankernas befintliga kunder uppges däremot ha goda finansieringsmöjligheter.

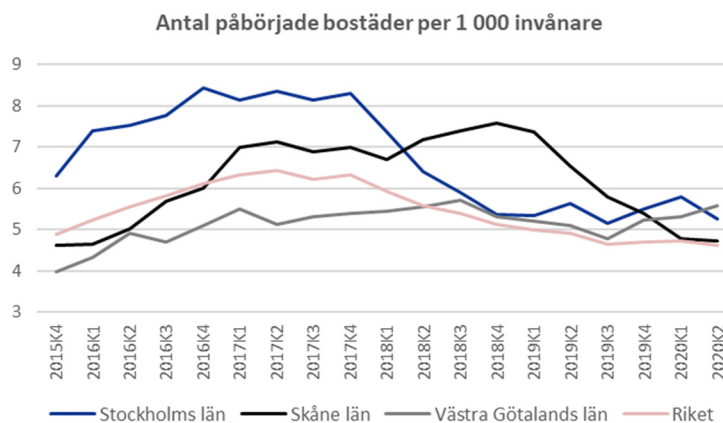
### Nyproduktion

Boverket uppskattar att i år kommer ca 44 500 nya bostäder börja byggas vilket är en minskning om 15 % jämfört med föregående år. 2021 räknar de med att antalet påbörjade bostäder minskar ytterligare, ca 41 500. Osäkerheten i prognosen är dock stor och utfallet kommer bl.a. påverkas av hur BNP-tillväxten blir under det tredje kvartalet 2020 samt hur tillgången till finansiering ser ut.

Bostadsbyggandet utvecklas olika i olika delar av landet. Stockholmsregionen hade ett stort fall i bostadsbyggandet under 2018. Göteborgsregionen som däremot har haft en stor nyproduktion under de senaste åren hade börjat se en mättnad i efterfrågan. I Malmö började efterfrågan på nyproducerade bostäder minska redan under 2019 och har sjunkit ytterligare under 2020.



Sett till antalet invånare är antalet påbörjade bostäder högst i Västra Götaland med 5,6 påbörjade bostäder per 1 000 invånare därefter kommer Stockholms län med 5,3 bostäder per 1 000 invånare.



Boverket bedömer att byggpriserna kan komma att minska något om nyproduktionen av kontor minskar.

Enligt Boverkets beräkningar av byggbehovet av nya bostäder, behövs det mellan 2018 och 2027 byggas 640 000 nya bostäder i landet vilket motsvarar 64 000 nya bostäder per år eller ca 6,3 nya bostäder per 1 000 invånare. Om migrationen ökar under perioden kommer behovet av nya bostäder öka ytterligare. Regionerna Stockholm, Göteborg och Malmö-Lund står för 76 % av byggbehovet. I tabellen nedan visar vilka regioner som har det största byggbehovet.

Byggbehov 2018-2027 per FA-region		
	Totalt	Per 1 000 inv./år
Stockholm	287 700	10,5
Malmö-Lund	100 600	8,6
Göteborg	99 900	8,3
Jönköping	16 500	5,8
Linköping-Norrköping	15 800	3,5
Västerås	13 000	4,8
Kristianstad-Hässleholm	10 500	5,8
Trollhättan/Vänersborg	10 400	5,0
Borås	8 700	5,5
Skövde-Skara	7 300	4,0
Övriga FA-regioner	69 600	
<b>Totalt</b>	<b>640 000</b>	<b>6,3</b>



## Värdebedömning bostadsbyggrätt (bostadsrätt)

### Ortspriser

#### **I Österåkers kommun har Forum kännedom om de följande överlåtelseerna under senare år:**

Under februari 2020 tecknade markoptionsavtal avseende en kommande överlåtelse av Hacksta 2:134 utmed Hackstavägen i norra Åkersberga. Exandia Fastighets AB har möjlighet att förvärva marken för **5 000 kr/kvm BTA** fram till 2022-03-16. Enligt avtalet skall exploatören bekosta 50 % av kostnaderna för projektering och upprustning av den del av Hackstavägen som är i anslutning till exploateringsområdet. Parkeringsbehovet löses genom garageparkering.

I Margaretelund försålles fastigheterna Tråsättra 1:94 och 1:355 under 2018-10 till en prisnivå på **3 000 kr/kvm BTA**. Köparen skall stå för samtliga exploateringskostnader. Parkeringsbehovet löses med markparkeringar.

I Österåker och Tråsättra träffades två avtal under maj 2018. Fastigheterna Tråsättra 1:885 och 1:886 försålles under maj 2018 för 880 tkr/radhustomt. Planerad byggnation ligger invid befintlig lokalgata. Dvs inga ytterligare gatukostnader eller kostnader för interna kvartersvägar tillkom. Beaktat en normalstor byggrätt för radhusbebyggelse motsvarade prisnivån knappt **6 000 kr/kvm BTA**, för radhusbebyggelse löses parkeringsbehovet normalt med markparkering.

#### **I övrigt har Forum kännedom om de följande överlåtelseerna:**

Följande köp/tecknade avtal av byggrätter, redovisade i tabell på nästa sida, bedöms kunna ligga till underlag för en värdebedömning. Köpen har gallrats fram under de senaste åren och klart mer attraktiva bostadslägen har gallrats bort såsom markanvisningar närmare Stockholm city. Huvuddelen utgörs av avtal i kommuner inom Stockholms län och närförorter inom Stockholms kommun.

## Forum har kännedom om de följande avtalen:

Kommun	Fastighet	Område	Datum	Byggrätt, kvm/BTA	Pris kr/kvm BTA, inkl gätukostnader	Köpare	Säljare	Avtalsform	Anm
Stockholm	Ulvunda 1:1	Riksby (Bromma)	2020-11		16 000	Åke Sundvall	Stockholm stad	Markanvisning	
Stockholm	Älvsjö 1:1	Rågsved	2020-11		6 000	Bonava, NRE Sweden	Stockholm stad	Markanvisning	
Stockholm	Skarpnäcks Gård 1:1 (del av)	Skarpnäck	2020-11		8 000	HSB +4st ytterligare	Stockholm stad	Markanvisning	
Stockholm	Enskede Gård 1:1 (del av)	Östberga	2020-11	14 700	7 850	Bonava	Stockholm stad	Markanvisning	
Järfälla	Jakobsberg 18:35	Tallbohov	2020-10		5 000	Möller & Partner	Järfälla kommun	Förvärv	1
Järfälla	Jakobsberg 18:39	Tallbohov	2020-10	10 356	5 000	Nischer	Järfälla kommun	Förvärv	1
Järfälla	Barkarby 2:59 (del av)	Kv 15	2020-10		7 000	Sveaviken Bostad	Järfälla kommun	Förvärv	
Järfälla	Barkarby 2:2 & 4:1 (del av)	Barkarbystaden, kv 9 & 11	2020-09		7 500	Resona	Järfälla kommun	Markanvisning	2
Stockholm	Grimsta 1:5, Blackeberg	Blackeberg	2020-09		12 500	Primula	Stockholm stad	Markanvisning	
Stockholm	Grimsta 1:2 (del av)	Hässelby strand	2020-08		7 200	Riksbyggen	Stockholm stad	Markanvisning	
Stockholm	Hagsätra 1:2, Älvsjö 1:1	Hagsätra	2020-04		7 000	Sveafastigheter	Stockholm stad	Markanvisning	
Nacka	Älta 10:1, 69:1	Älta, centrum	2020-04		11 300	Wallenstam	Nacka kommun	Markanvisning	
Nacka	Älta 10:1, 69:1	Älta, centrum	2020-04		11 550	Wallenstam	Nacka kommun	Markanvisning	
Nacka	Älta 10:86	Ältadalen	2020-03		10 753	Equator Fastighetsutveck	Nacka kommun	Förvärv	
Stockholm	Farsta 2:1 (del av)	Farsta Strand	2020-04		10 200	Riksbyggen	Stockholm stad	Markanvisning	
Järfälla	Barkarby 2:2 (del av)	kv 16	2019-12	18 000	7 000	JM	Järfälla kommun	Markanvisning	
Järfälla	Barkarby 2:2 (del av)	kv 16	2019-12	18 000	5 080	JM	Järfälla kommun	Markanvisning	
Järfälla	Barkarby 2:59 (del av)	Kv 15	2019-12	25 000	7 000	Sveaviken Bostad	Järfälla kommun	Markanvisning	
Stockholm	Grenå 4, Akalla 4:1 (del av)	Kista	2019-12		7 800	Grenå AB (HSB Bostad)	Stockholm stad	Markanvisning	
Stockholm	Säteritaket 1	Hässelby gård	2019-12		7 200	Sagax	Stockholm stad	Markanvisning	
Järfälla	Barkarby 2:61	Barkarbystaden III	2019-11	7 836	7 000	Byggvesta	Järfälla kommun	Förvärv	3
Stockholm	Grimsta 1:2 (del av)	Grimsta	2019-11		6 600	AB Borätt	Stockholm stad	Förvärv	4
Stockholm	Farsta 2:1 (del av)	Farsta Strand	2019-10		9 000	Åke Sundvall	Stockholm stad	Markanvisning	
Botkyrka	Tumba 8:524 & 8:36	Tumba centrum	2019-10	5 130	5 500	Botkyrkabyggen	Botkyrka kommun	Förvärv	
Sigtuna	Märsta 1:223	Centrala Märsta	2019-10		6 700	Borohus	Sigtuna kommun	Markanvisning	
Sundbyberg	Sundbyberg 2:57, del av 2:26	Rissne	2019-09	11 692	7 500	Veidekke	Sundbyberg kommun	Förvärv	
Stockholm	Gästammaren 1	Hässelby gård	2019-08		7 000	Gotska Fastighets	Stockhoms stad	Markanvisning	
Järfälla	Barkarby 2:2	Barkarbystaden II, kv 4	2019-06	23 032	7 857	Skanska	Järfälla kommun	Förvärv	5
Botkyrka	Tegelbruket 1	Tumba	2019-06	5 014	6 500	Stendörren	Botkyrka kommun	Förvärv	
Stockholm	Hagsätra 1:2, Älvsjö 1:1	Hagsätra/Rågsved	2019-03		7 000	Peab Bostad	Stockholm stad	Markanvisning	
Stockholm	Akalla 4:1 (del av)	Husby	2019-02		5 000	Veidekke	Stockholm stad	Markanvisning	6
Tyresö	Bollmora 1:94 (del av)	Bollmora, Granitvägen	2019-01	1 752	5 000	Filadelfiaförsamlingen	Tyresö kommun	Förvärv	

**Anm.**

- 1) Förvärv baseras på en markanvisning från 2019-01.
- 2) Markanvisningstävling till fast pris.
- 3) Baseras på en markanvisning från 2018-05. Lott B
- 4) Förvärv baseras på markanvisning från 2016.
- 5) Baseras på en markanvisning från 2016.
- 6) Prisnivån juni 2018.

Ovanstående jämförelseobjekt visar på priser mellan ca 5 000 – 16 000 kr/kvm ljus BTA med ett medelpris på ca 7 700 kr/kvm BTA. Nästan uteslutande alla ovanstående noteringar (undantaget 2st) löser parkeringsbehovet genom underbyggda garage. Värderingsobjektets garagelösning med mobilitetshus bedöms vara relativt jämförbart, möjligtvis något billigare. Den högsta noterade nivån i Ulvsunda bedöms vara ett något mer attraktivt bostadsläge, värdenivån bedöms sökas under 16 000 kr/kvm ljus BTA.

Värderingsobjektet får dock delvis ett strandnära läge där del av de planerade bostäderna torde erhålla utsikt över kanal och inte helt osannolikt Saltsjön vilket i sig talar för ett högre värde. Av de noterade köpen bedöms i sig inget köp ha motsvarande strandnära läge.

Baserat på ovanstående bedöms marknadsvärdet av byggrätter för nya bostäder med upplåtelseform bostadsrätt kunna sökas på nivå 7 000 – 10 000 kr/kvm BTA där den lägre nivån bedöms vara främst rimligt för bostäder nära Österskärsvägen och den övre delen av intervallet för strandnära bostadsbyggrätter.

### Bostadsrättspriser

Enligt ovan beskrivet kan man i förekommande fall även göra en exploateringskalkyl för att bedöma byggrättsvärdet. I sådana fall bör dock först bedömas ett rimligt försäljningspris av bostadsrätter i motsvarande läge. Nedan lite ortspriser som kan ge viss vägledning för bedömningen av en rimlig insats för en normalstor bostadsrätt.

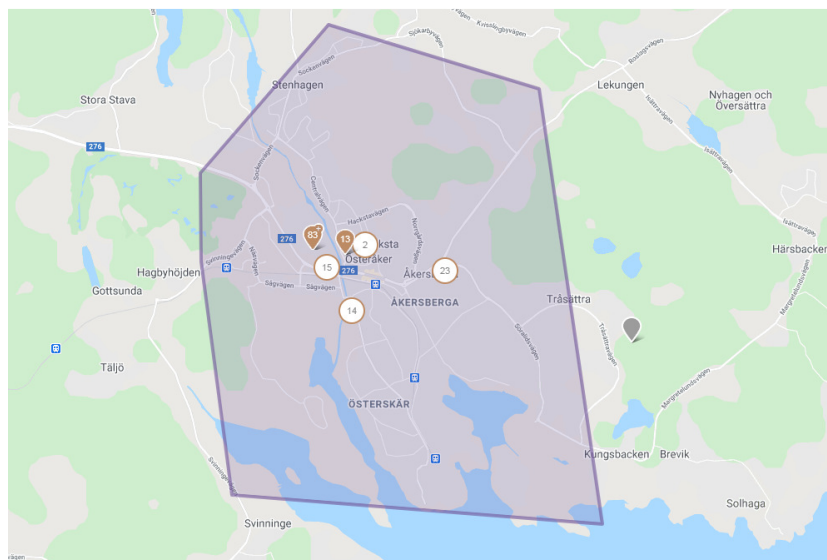
Enligt Mäklarstatistik uppgår begagnatpriserna för begagnade bostadsrätter i Österåkers kommun för närvarande på runt 37 000 kr/kvm BOA. Från och med månadskiftet januari/februari kan noteras av bostadsrättspriserna sjönk, sannolikt till följd av coronapandemin, men att de nu åter på börjat stiga och är på högre prisnivåer än tidigare, innan prisfallet. Nedan redovisas Mäklarstatistikens prisutveckling på bostadsrättsmarknaden för de senaste 48 månaderna i kommunen.



Källa: Maklarstatistik.se

Även om marknaden varit turbulent enligt ovan redovisad graf valde Forum att ta fram ett ortsprisunderlag av försålda bostadsrätter under det senaste två åren inom tätorten Åkersberga med byggår 2018 eller senare. Försäljningarna har skett främst i centrala Åkersberga, se karta nedan.

Totalt återfanns ca 85st försäljningar där snittpriset motsvarade ca 43 500 kr/kvm BOA med en medelboarea på 58 kvm och med en årsavgift på ca 745 kr/kvm BOA och år. Undersökningen avgränsades även till att endast avse köp, med motsvarande förutsättningar, i angränsande bebyggelse norr om, dvs etapp 1. Här erhöles en medelprisivå på ca 44 500 kr/kvm BOA för en genomsnittlig stor bostadsrätt på 71 kvm BOA med en genomsnittlig årsavgift på 744 kr/kvm BOA och år. Från och med halvårsskiftet 2020 noteras 6st försäljningar i angränsande bebyggelse till prisnivåer på 47 300 kr/kvm i snitt för en snittstorlek på 52 kvm.



Källa: UC Bostadsvärdering

Strax öster om Åkersberga centrum försäljer PEAB lägenheter i BRF Fiolen på Dansbanevägen 1-3. De normalstora lägenheterna på 62-81 kvm inom detta projekt har ett genomsnittlig insatspris på ca 41,7 tkr/kvm BOA med en genomsnittlig storlek på 72 kvm. Läget bedöms vara något sämre än värderingsobjektet.

*Exploateringskalkyl  
strandnära läge*

På Höjdvägen 11, nordväst om Åkersberga centrum noterade Forum under 2020 försäljningspriser för 6st nyproducerade bostäder för 50 800 kr/kvm i snitt för en medelstor bostad på 2-4 rk på 84 kvm. Årsavgiften ligger på knappt 600 kr/kvm BOA och år. Enligt annonsen marknadsfördes bostäderna som exklusiva och försedda med vinkällare, gästbostad, båtplatser mm.

Med hänsyn till de ovan noterade ortspriserna för såväl begagnatpriserna i närområdet samt för nyproducerade samt beaktat att nyproduktion enligt Forums marknadskännedom i vart fall försäljs till 5-10 tkr/kvm mer i jämförelse med äldre och begagnade bostäder, bedöms nyproducerade normalstora bostadsrätter kunna försäljas för omkring 46 000 - 48 000 kr/kvm BOA med lån i förening på 12 000 kr/kvm.

Följande enkla exploateringskalkyl kan därför ställas upp:

Exploateringskalkyl			Anm.
Insats (BR-pris)	48 000	kr/kvm BOA	
Lån i föreningen	12 000	kr/kvm BOA	
Exploatörens intäkt	60 000	kr/kvm BOA	
Försäljningsomkostnader	1 500	kr/kvm BOA	1
Produktionskostnad	38 000	kr/kvm BOA	
Vinstkrav på insatt kapital	17,5%		2
Vinstkrav	8 713	kr/kvm BOA	
Marknadsvärde, kr/kvm BOA	11 787	kr/kvm BOA	3
Relation BOA/BTA	0,75		
<b>Byggrättsvärde:</b>	<b>8 800</b>	<b>kr/kvm BTA</b>	

- 1) *Mäklararvoden, föreningsbildning mm.*
- 2) *Bedömningen baseras bl a på Forums marknadskännedom om byggpriser.*
- 3) *Vinstkravet räknas på insatt kapital vilket här motsvaras av summan av byggkostnaden och markvärdet.*
- 4) *Marknadsvärdet är beräknat genom att Exploatörens intäkt nedjusteras med försäljningsomkostnader, produktionskostnad samt vinstkrav på insatt kapital.*

Vinstkravet bedöms ligga på nivån 15-20 % och relationen 0,75 är bedömd beaktat att byggnaderna ej kommer att kunna grundläggas under mark varpå således undercentral, tvättstugor, cykelrum, källarförråd måste förläggas ovan mark.

Osäkerheten är stor i kalkylen. Räknas på motsvarande sätt beaktat en insats på 46 000 kr/kvm BOA erhålls ett underliggande markvärde på 7 600 kr/kvm ljus BTA. Exploateringskalkylen indikerar således ett potentiellt markvärde mellan 7 600 – 8 800 kr/kvm ljus BTA. Forum har under de senaste året dock sett en hel del föreningar där föreningslånet kommit att motsvara upp mot 14 000 kr/kvm BOA (utan kommersiella lokaler i bottenvåningen) vilket talar för att värdenivån skulle kunna sökas i den övre delen av intervallet.

*Exploateringskalkyl  
Österskärsvägen*

Insatspriset för nyproducerade normalstora bostadsrätter utmed Österskärsvägen bedöms kunna försäljas för omkring 44 000 - 45 000 kr/kvm BOA med lån i förening på 12 000 kr/kvm. Räknas på motsvarande sätt som i kalkylen erhålls byggrättsvärden på nivå 6 300 – 6 900 kr/kvm BTA.

*Sammanfattningsvis*

Enligt ovan beskrivet under "Metod" brukar man i första hand försöka bedöma marknadsvärdet av bostadsbyggrätterna med ortsprismetoden men att man gör en exploateringskalkyl för att stämna av rimligheten i bedömningarna.

Enligt ovan beskrivet är grundläggningsförhållandena sådana att ny byggnation inom exploateringsområdet måste pålas, vilket dock inte är ovanligt i nyproduktion idag. Den låga marknivån torde och erforderlig utfyllnad torde främst påverka gatubyggnadskostnaderna, vilka ej ska beaktas här.

Sammantaget beaktat såväl ortspriserna och exploateringskalkylens resultat bedöms byggrättsvärdet till **9 000 kr/kvm ljus BTA** för bostadsbyggrätterna närmast Åkers kanal och **6 500 kr/kvm BTA** för bostadsbyggrätterna närmast Österskärsvägen.

Bakom de kanalnära bostäderna avses även ett flertal flerbostadshus uppföras där sannolikt ett flertal av bostäderna får sjöutsikt, dock ligger de ej lika nära som de närmast belägna. Forum har tagit del av skisser som visar att bostäderna ändå får ett relativt strandnära läge och att därtill bostäderna delvis får sjöutsikt, dock inte alla bostäder.

Genom att analysera försäljningar av bostadsrätter inom den norra delen av Kanalstaden samt beaktat de skisser som Forum tagit del av bedöms insatspriset kunna bli uppskattningsvis 5-10 % lägre inom denna del, i den fortsatta bedömningen kalkyleras med 7,5 %. En nedjustering av insatspriset med 7,5 % i snitt ger en insatsnivå på avrundat 3 500 kr/kvm BOA lägre. Med samma parametrar men med ett insatspris på 44 500 kr/kvm BOA ger exploateringskalkylen ett resultat på 6 600 kr/kvm BTA. Beaktat tidigare resonemang om att Forum har kännedom om föreningslån på upp mot 14 000 kr/kvm BOA bedöms det rimligt att sammanvägt justera upp byggrättsvärdet till **7 000 kr/kvm BTA**.

## SAMMANFATTNINGSVIS

Baserat på ovanstående bedömningar bedöms marknadsvärdet av bostadsbyggrätter med fri upplåtelseform inom aktuell del av Tuna 3:1 i Österåkers kommun vid värdetidpunkten 2021-03-31, baserat på ovan angivna förutsättningar, till:

<b>Kanalnära läge (Kv. närmast strandlinjen)</b>	<b>9 000 kr/kvm BTA</b>
<b>Kanalnära läge (1 kv. upp från strandlinje)</b>	<b>7 000 kr/kvm BTA</b>
<b>Invid Österskärsvägen</b>	<b>6 500 kr/kvm BTA</b>

Bedömningarna är gjorda baserat på de förutsättningar som nämns under rubriken förutsättningar. Bedömda nivåer avser inklusive gatukostnader och eventuella medfinansieringsbidrag men exklusive VA-anslutning.

Stockholm 2021-03-31

## FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

**Magnus Hofström**  
Civilingenjör

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



### Bilagor;

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande



## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för 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.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

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

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

### 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

## VÅRA KONTOR

### Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm  
Tel 08 696 95 50, Fax 08 24 85 95

### Göteborg

Drottninggatan 36, Box 11492, 404 30 Göteborg  
Tel 031 10 78 50, Fax 031 13 59 80

### Malmö

Engelbrektsgränd 6, 211 33 Malmö  
Tel 040 12 60 70, Fax 040 12 62 77

### Norrköping

Drottninggatan 32, 602 24 Norrköping  
Tel 011 12 61 21

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel 0155 778 70, Fax 0155 28 62 41

### Umeå

Rådhusplanaden 16B, 903 28 Umeå  
Tel 076 846 99 55

### Västerås

Stora Gatan 16, 722 12 Västerås  
Tel 021 665 53 15, Fax 021 665 53 17

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88