



SAMHÄLLSBYGGNADS- OCH SERVICEFÖRVALTNINGEN
STADSBYGGNADSAVDELNINGEN
HELEN LENMAN
HELEN.LENMAN@SUNDBYBERG.SE

DNR
SID 1 /1
2021-06-23

ANKOM
2021 -06- 29

BRF HEJAREN 8
C/O NORDSTADEN AB
STORGATAN 45
171 52 SOLNA

Omprövning av tomträttsavgäld, fastighet Hejaren 8

Ni äger tomträten Hejaren 8 i Sundbyberg. Tomträten har en tomträttsavgäld (årlig avgift) som gäller fram till 2022-11-30. Ny avgäld skall gälla från och med 2022-12-01. I enlighet med gällande lagstiftning skall överenskommelse om ny avgäld träffas före 2021-12-01. Den nya avgälden ska gälla i 20 år i enlighet med tomträttsavtalet från år 1963.

Sundbybergs stad föreslår att avgälden höjs från nuvarande 150 000 kronor per år till 1 377 000 kronor per år.

Till grund för förslaget om ny tomträttsavgäld ligger bifogad värdering. Den föreslagna avgälden baseras på ett marknadsvärde för fastigheten i obebyggt skick på 51 000 000 kr, med användningsområde bostadsändamål och en avgäldsrenta om 2,7 %.

Vi ber Er återkomma till nedan undertecknad kontaktperson, gärna per mail, så att vi kan inleda en dialog om huruvida Ni accepterar föreslagen ny tomträttsavgäld eller om Ni vill förhandla om avgälden. Föreslå gärna ett par tider för möte i slutet av augusti eller början av september, fysiskt eller digitalt, så redogör vi för omprövningen och värderingen. Staden emotser svar på detta brev senast 31 augusti 2021.

För kännedom: Om överenskommelse inte nås innan 2021-12-01, måste Staden ansöka om stämning vid mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt senast den 30 november 2021.

Med vänlig hälsning
Sundbybergs stad

Helen Lenman
helen.lenman@sundbyberg.se

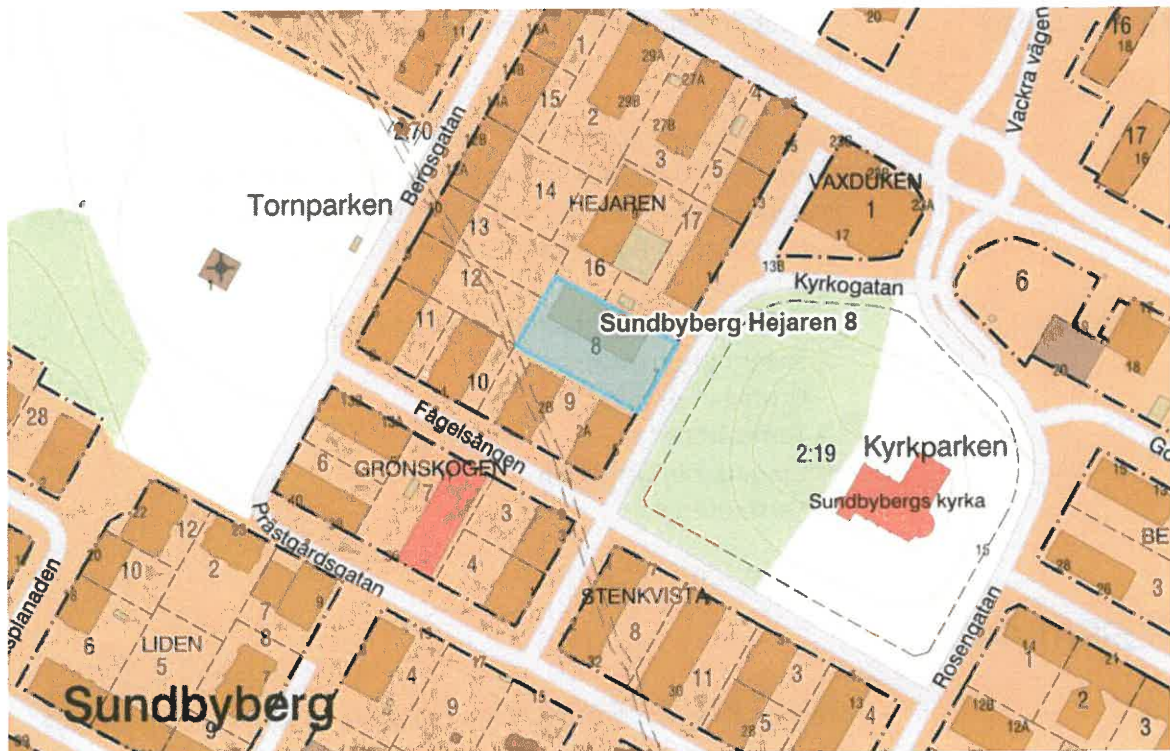
Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Hejaren 8

Sundbybergs stad

(endast tomtmarken)



2021-06-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

| | | | | | | | |
|--|---|--|--|---|--|---|---|
| KUNGSATAN 29 BOX 7014 103 36 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50 | DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 404 30 GÖTEBORG TEL 031-10 78 50 | ENGELBREKTSGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 010-12 60 70 | DROTTNINGGATAN 32 602 21 NORRKÖPING TEL 011-12 61 21 | V.KVARNGATAN 61 611 32 NYRÖPING TEL 0155-21 12 72 | ÖSTERMALLSGATAN 51 903 32 UMEÅ TEL 076-816 99 55 | KÖPMANGATAN 5 722 15 VÄSTERÅS TEL 021-66 55 315 | KYRKGATAN 60 801 31 ÖSTERSUND TEL 076-111 99 88 |
|--|---|--|--|---|--|---|---|

UPPDRAG

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Uppdragsgivare</i> | Sundbybergs stad, genom Helen Lenman. |
| <i>Syfte</i> | Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för avgäldsreglering alternativt friköp. |
| <i>Värderingsobjekt</i> | Hejaren 8 i Sundbybergs kommun. Värdebedömningen avser endast tomtmarken i s.k. avröjt skick. |
| <i>Värdetidpunkt</i> | Värdetidpunkt vid den kommande avgäldsregleringen är 2022-12-01. Värdetidpunkt vid denna värdering är emellertid dagens datum. Eventuellt kan det därför finnas skäl att vid senare tillfälle uppdatera bedömningen. |
| <i>Förutsättningar</i> | För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Värdebedömningen avser endast marken i avröjt skick. I värdebedömningen ingår inte de byggnader och anläggningar som finns på fastigheten och som ägs av tomträttsinnehavaren. Vidare beaktas ej att fastigheten är upplåten med tomträtt. |
| <i>Underlag</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Taxeringsuppgifter. - Utdrag ur detaljplan. - Tomträttsavtal. - Marknadsinformation. - Kartmaterial. |

BESKRIVNING

| | |
|--------------------|---|
| <i>Läge</i> | Hejaren 8 ligger i norra delen av centrala Sundbyberg. Avståndet till Sundbybergs station med såväl t-bana som pendeltåg är ca 500 m. Omgivningen utgörs främst av flerbostadshus i öppna kvarter med byggnader i 4-5 våningar samt en park och Sundbybergs kyrka. Skola och idrottsplats finns inom gångavstånd. |
| <i>Fastigheten</i> | Värderingsobjektet har en areal om 1 542 kvm. Marken är plan och undergrunden utgörs enligt SGU:s jordartskarta av berg, delvis med ett tunnare moräntäcke. På värderingsobjektet är uppfört ett bostadshus med i 5 våningar. Enligt taxeringsuppgifterna är byggnaden uppförd 1964 och in- |

rymmer 1 879 kvm BOA samt 915 kvm LOA. Byggrätten ovan mark är angiven till 2 348 kvm BTA för bostäder och 200 kvm BTA för lokaler. Parkering sker i eget garage samt som markparkering på den egna tomten.

Detaljplan

Gällande detaljplan är från 1957 och anger bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd om 14,5 m. Enbart den nu bebyggda delen av tomten får bebyggas.

Tomträttsavtal

Enligt tomträttsavtalet får fastigheten bebyggas med ett hus i fem våningar upptagande högst 531 kvm av fastighetens areal. Utöver källaren får byggnaden inrymma 2 320 kvm BTA för bostadsändamål (egentligen våningsyta men det är jämförbart med BTA). Avgälden uppgår till 150 000 kr/år och bestäms för 20-åriga tidsperioder.

VÄRDERINGSMETODER

Marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det sannolika priset vid normal försäljning på den öppna marknaden av hela värderingsobjektet till en köpare vid ett tillfälle.

Metoder

Vid bedömning av obebyggd mark/byggrätter finns i princip två metoder:

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

Nackdelen med ortsprismetoden är att det finns få överlåtelse avtal samt att dessa ej är direkt jämförbara.

Nackdelen med en exploateringskalkyl är att man drar ett förhållandevis stort tal (byggkostnaden) från ett nästan 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.

I aktuellt fall används i första hand ortsprismetoden och en exploateringskalkyl som en enklare kontroll.

ORTSPRISMETOD

Bostadsrättspriser

Det viktade medelpriset för bostadsrätter i närområdet uppgår under det senaste året till ca 69 000 kr/kvm. Genomsnittsstorleken är dock då endast 46 kvm. Om man tar bort de minsta lägenheterna så att medelstorleken uppgår till mer normala 62 kvm sjunker medelpriset till ca 65 000 kr/kvm.

Medelpriset för lägenheter i Hejaren 8 har under senaste året varit knappt 68 000 kr/kvm (8 st med en medelstorlek om 42 kvm)

Priserna i nyproduktion (efter 2015) i centrala Sundbyberg ligger kring 74 000 kr/kvm med en medelstorlek om ca 53 kvm.

Ortspriser

Följande avtal (köp och markanvisningar) avseende främst bostadsbyggrätter bedöms kunna läggas till grund för en bedömning av värderingsobjektets värde.

1. Stockholms stads markanvisning i maj 2021 avseende en byggrätt för seniorboende vid Sockenplan. Prisnivån bestämdes till 22 200 kr/kvm BTA för de delar som skulle upplåtas med bostadsrätt (samtidigt anvisades byggrätt för hyresrätter med tomträtt). Prisnivån för befintliga, i huvudsak äldre, bostadsrätter i området ligger kring 66 000 kr/kvm (genomsnittsstorlek 64 kvm).
2. Solna stad markanvisade i mars 2021 byggrätter i Huvudsta till Fabege och Skanska. För bostäderna bestämdes priset till 14 000 kr/kvm BTA. Prisnivån i närliggande 1960-70-talsområde uppgick till ca 47 000 kr/kvm (genomsnittsstorlek ca 72 kvm)
3. Stockholms stad markanvisade i december 2020 en bostadsbyggrätt vid Brommaplan. Prisnivån bestämdes till 19 000 kr/kvm BTA. Prisnivån för äldre i medeltal ca 62 kvm stora lägenheter i området var ca 61 000 kr/kvm.

4. Stockholms stad markanvisade i november 2020 en bostadsbyggrätt i Riksby/Bromma till Åke Sundvall Projekt AB. Prisnivån bestämdes till 16 000 kr/kvm BTA men vid värdetidpunkten 2018-12 och med tillhörande indexuppräknning. Det uppräknade priset vid tecknandet av markanvisningen kan bedömas till ca 17 500 kr/kvm BTA. Bostadsrättspriserna för äldre objekt i närområdet var ca 51 500 kr/kvm (medelstorlek 62 kvm).
5. Stockholms stad markanvisade i september 2020 en byggrätt i Mariehäll på nivån 14 500 kr/kvm BTA. Prisnivån för äldre i medeltal ca 60 kvm stora lägenheter i området var ca 55 000 kr/kvm.

Bedömning

När det gäller jämförelseobjekten så har dessa olika attraktiva lägen jämfört med värderingsobjektet, vilket framgår av de noterade priserna för befintliga bostadsrätter kring objekten. Nedan redovisas en modell för att beakta dessa lägeskillnader.

Bostadsrättspriserna i omkringliggande områden för respektive jämförelseobjekt har omräknats till en lägenhetsstorlek om 62 kvm med hjälp av erfarenhetstal (0,4 % per kvadratmeter).

Erfarenhetsmässigt slår en skillnad i genomsnittliga bostadsrättspriser uttryckt i kr/kvm BOA igenom på markvärdet (uttryckt i kr/kvm ljus BTA) med 60 %. Den sista omräkningen som görs gällande ortspriserna är således att multiplicera skillnaden i antagna bostadsrättspriser för nyproduktion för jämförelseobjekten och värderingsobjektet med 60 % och justera prisnivån med detta. Beräkningarna och resultatet framgår av nedanstående tabell.

| Objekt | BR-pris | BOA medel | Omräknat BR-pris | Justerat BR-pris | Pris kr/BTA | Justerat pris |
|------------|---------|-----------|------------------|------------------|---------------|---------------|
| Sockenplan | 66 000 | 64 | 66 639 | 66 639 | 22 200 | 21 217 |
| Huvudsta | 47 000 | 72 | 49 274 | 49 274 | 14 000 | 23 435 |
| Brommaplan | 61 000 | 62 | 61 000 | 61 000 | 19 000 | 21 400 |
| Riksby | 51 500 | 62 | 51 500 | 51 500 | 17 500 | 25 600 |
| Mariehäll | 55 000 | 60 | 54 468 | 54 468 | 14 500 | 20 819 |
| | | | | | Medel | 22 913 |
| | | | | | Median | 22 418 |

Beräkningarna leder fram till ett medel- och medianpris om ca 22 400 – 22 900 kr/kvm BTA. Med hänsyn till att det rör sig om markanvisningar och inte genomförda köp bedöms att ortprisanalysen pekar på en värdenivå om ca 22 000 kr/kvm BTA.

EXPLOATERINGSKALKYL

Följande enkla kalkyl kan ställas upp som en kontroll av ovan bedömt värde:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Insats (BR-pris): | 70 000 kr/kvm |
| Lån i föreningen: | 12 000 kr/kvm |
| Exploatörens intäkt: | 82 000 kr/kvm BOA |
| Produktionskostnad: | 40 000 kr/kvm BOA ¹⁾ |
| Försäljningsomkostnader: | 1 000 kr/kvm BOA ²⁾ |
| Vinstkrav (ca 15 % ³⁾): | 10 000 kr/kvm BOA |
| Ränta 4 % ⁴⁾ : | 1 800 kr/kvm LOA |
| Markvärde, kr/kvm BOA: | 82 000 – 40 000 – 1 000 – 10 000 – 1 800 = 29 200 kr/kvm BOA |
| Relation BOA/BTA: | 0,78 |
| Markvärde, kr/kvm BTA: | 22 800 kr/kvm ljus BTA |

- 1) Totalkostnad som även inkluderar garage men utslaget enbart på boarean
- 2) Mäklararvoden, föreningsbildning mm.
- 3) På insatt kapital, d v s byggkostnad, försäljningsomkostnader och markvärde
- 4) På lånat och eget kapital avseende markvärdet under byggtid 1,5 år.

SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprisanalysen pekar på en prisnivå om 22 000 kr/kvm ljus BTA och exploateringskalkylen 22 800 kr/kvm ljus BTA. Exploateringskalkylen pekar således på en något högre nivå än ortspriserna men ändock i ungefär samma prisnivå. Med hänsyn till osäkerheterna i exploateringskalkylen läggs störst vikt vid ortsprisanalysen och marknadsvärdet av bostadsbyggrätter inom Hejaren 8 bedöms således till **22 000 kr/kvm ljus BTA**.

Applicerat på den byggrätt för bostäder ovan mark som tomträttsavtalet medger (2 320 kvm BTA) innebär det att marknadsvärdet av fastigheten Hejaren 8 i s k avröjt skick, efter skälig avrundning, bedöms till **51 000 000 kr**.

Stockholm 2021-06-03

Forum Fastighetsekonomi AB



Rolf Simón

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare