

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Törnskogen 4:27

Sollentuna kommun



2024-06-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Qressida Group AB genom Sirwan Amjadi
<i>Bakgrund/syfte</i>	Utlåtandet syftar till att bedöma marknadsvärdet av värderingsobjektet med förutsättning att kedjehus ska byggas inom området.
<i>Värderingsobjekt</i>	Törnskogen 4:27 i Sollentuna kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden. Värderingsobjektet förutsätts ha normala grundläggningsförhållanden och ej vara i behov av marksanering i den fortsatta värdebedömningen. För uppdraget gäller vidare bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande". Värdebedömningen avser inklusive gatubyggnadskostnader och plankostnader, men exklusive VA-avgift.
<i>Underlag</i>	- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS). - Taxeringsuppgifter. - Förslag till detaljplan. - Marknadsinformation. - Kartmaterial. - Skriftlig information från uppdragsgivare.

Lagfaren ägare

Privatperson

Fastighetstyp

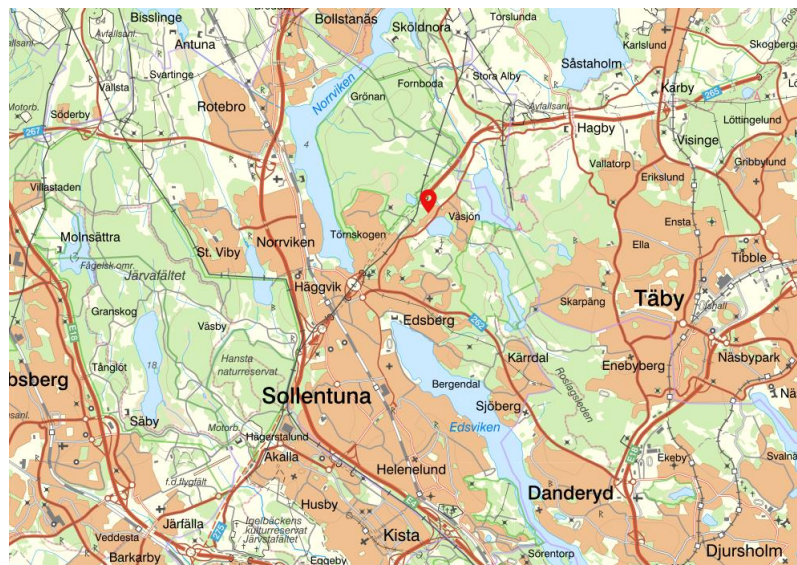
Exploateringsfastigheter avsedd för bostadsändamål, kedjehus.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Väsjöområdet i Edsberg i Sollentuna kommun längs med Frestavägen. Avståndet till Sollentuna centrum är ca 5 km och till centrala Stockholm knappt 20 km.

Näromgivningen utgörs till stor del av naturmark samt viss småhusbebyggelse. Området är ett gammalt fritidsområde som under de senaste åren genomgått en omvandling till permanentboende och som fortfarande pågår. Ett friluftsområde runt Väsjön med bland annat skidbacke finns inom gångavstånd.

Alla servicefunktioner såsom livsmedelsbutiker, klädbutiker, vårdcentral m.m. och finns inom Sollentuna centrum eller i Häggviks handelsområde som båda ligger inom ca 5 km från värderingsobjektet. Närmsta pendeltågsstation är Häggviks station som ligger ca 4 km bort, busshållplats finns inom ett hundratal meter. Större trafikleder såsom E4, E18 samt Norrortsleden 265 nås på nära avstånd.

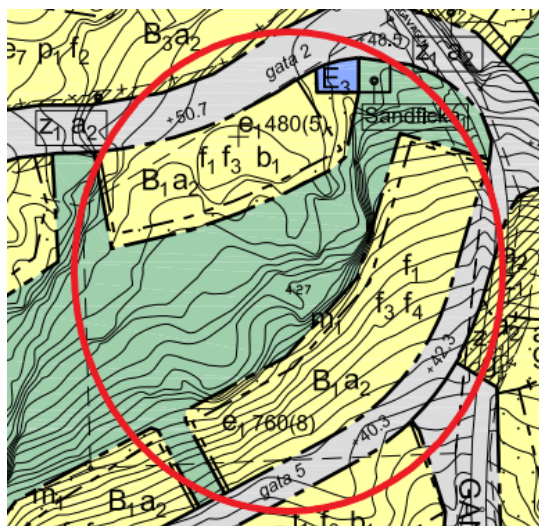


Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan för Norra Väsjön som var utställd för granskning under hösten 2018. Under 2019 meddelades att detaljplanearbetet inte kunde fortsätta enligt tidplan då exploatörer inom området inte skrev under exploateringsavtal då kostnaderna ansågs för höga. I december 2020 meddelade kommunen att detaljplanen för Norra Väsjön är uppdelad i fem etapper. Enligt uppgift från uppdragsgivare förväntas detaljplanen

som omfattar värderingsobjektet bli antagen under sensommaren 2024.

Enligt detaljplaneförslaget ska sammanbyggda småhus uppföras inom värderingsobjektet, enbostadshus som är direkt sammanbyggda i en rad om två eller flera. Hus ska uppföras med souter-rängvåning, huvudbyggnad får uppföras i högst tre våningar.



Tomtbeskrivning

Värderingsobjektet omfattar ca 4 991 kvm, området utgörs av skogsmark.



VÄRDERING

Metod

Syftet med värderingen är att bedöma marknadsvärdet av aktuella byggrätter för bostads- och verksamhetsmark. Med marknadsvärde avses det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Vid bedömning av byggrätter finns i princip två metoder:

Ortsprismetoden. Denna metod går ut på att bedöma marknadsvärdet genom jämförelser med avtal om överlåtelser 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 överlåtelser 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 i förekommande fall gör en exploateringskalkyl för att stämma av rimligheten i bedömningarna.

Marknadsanalys

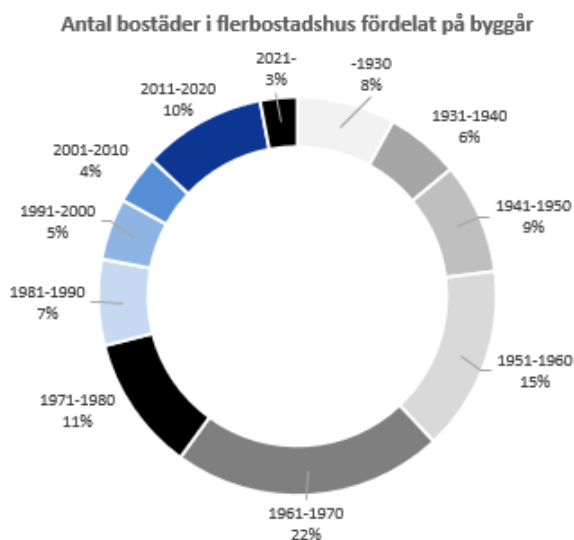
Allmänt bostäder

Bland investerarna har det under en lång period varit en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, men med höjda räntor, ökade driftkostnader och osäkra förutsättningar på marknaden noteras det nu en allt tydligare trend med ökade direktavkastningskrav. De stigande kapitalkostnaderna i kombination med allt svagare förutsättningar på marknaden medför en lägre aktivitet för att påbörja nya projekt.

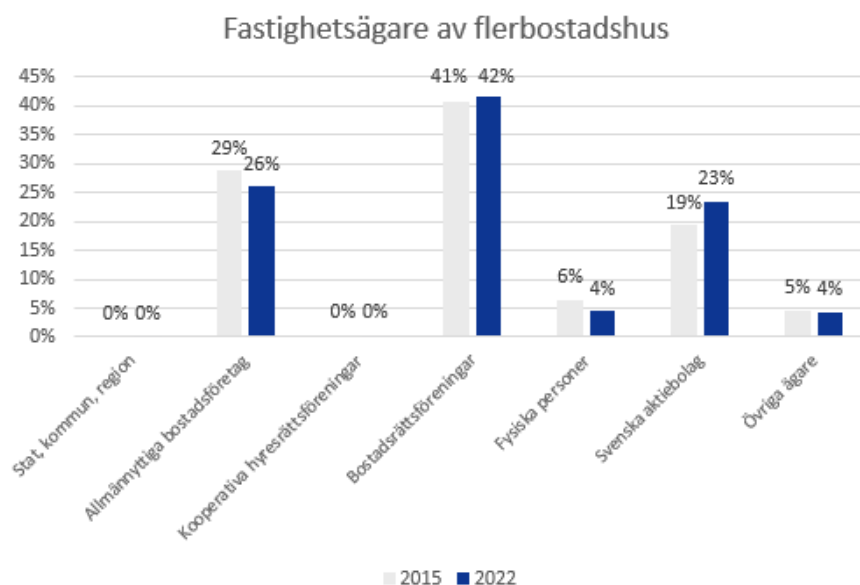
SCB har tillsammans med Fastighetsägarna tagit fram ett fastighetsförvaltningsindex för bostäder. Mellan oktober 2021 och 2022 ökade kostnaderna med 18,6%, om kapitalkostnaderna exkluderas i beräkningarna ökade kostnaderna med 10,7%. I tabellen nedan redovisas utvecklingen för de olika kostnadsposterna (exklusive kapitalkostnader).

Kostnadsslag	Förändring okt 21-22	Vikt
Administration	6,2%	12,5%
Fastighetsavgift	7,2%	4,1%
Tomträttsavgäld	10,8%	2,1%
Försäkring	1,9%	1,0%
Värmeenergi	-7,2%	16,7%
Elenergi	79,3%	4,8%
Vattenförbrukning	2,2%	4,7%
Fastighetsskötsel	5,3%	14,9%
Övrigt	10,8%	3,7%
Underhållskostnader	12,8%	35,5%
Totalt	10,7%	100,0%

I Sverige finns ca 2,67 miljoner bostäder i flerbostadshus. I diagrammet nedan visas andelen bostäder uppförda mellan olika årtionden



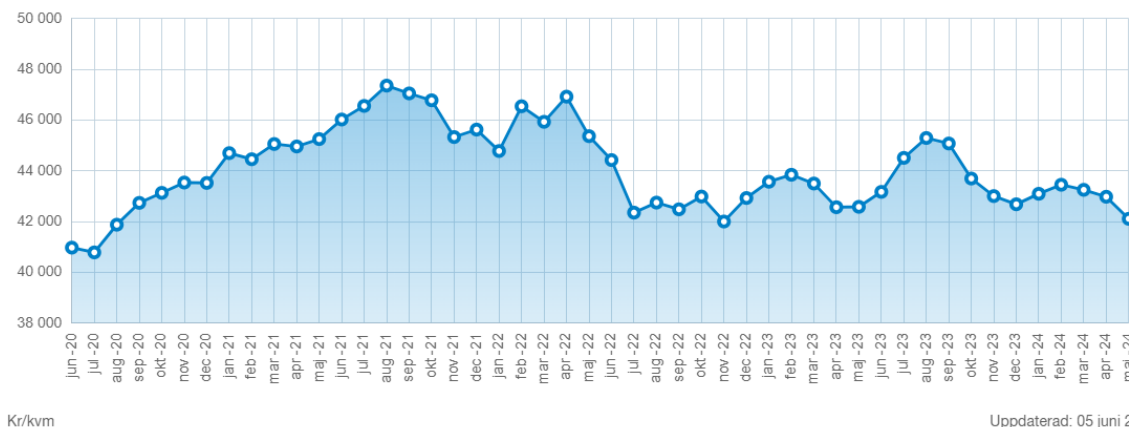
58 % av samtliga bostäder i flerbostadshus utgörs av hyresrätter och 42 % av bostadsrätter. Allmännyttan äger 44% av hyresrätterna vilket är en minskning med 4 procentenheter sedan 2015.



Sollentuna

Enligt Mäklarstatistik kan noteras följande prisutveckling av försålda bostadsrätter i Sollentuna kommun under de senaste 3 åren. Medelprisnivån uppgår i nuläget för bostadsrätter drygt 42 000 kr/kvm BOA i snitt set till samtliga köp runt om i hela kommunen. Den redovisade statistiken avser till stor del begagnade bostadsrätter.

Under de senaste 3 månaderna har priserna varit i stor oförändrade medan priserna under de senaste 12 månaderna har stigit något enligt uppgifter från Mäklarstatistik.se. Prisnivåerna är emellertid väsentligt lägre än under toppnoteringarna under 2022.



Källa: Mäklarstatistik

Ortspris och värdebedömning

Förväntad exploatering

Inom området planeras för att uppföra 15 kedjehus i tre plan med en boarea på 190 kvm eller ca 300 kvm BTA per enhet. Illustrationen nedan och på utlåtandets framsida är dock ej uppdaterad och visar tidigare utformning av området då enbart 13 enheter var planerade att uppföras.



För att bedöma ett byggrättsvärde genomfördes också en ortsprisundersökning av sålda fastigheter avsedda för grupper av småhus. Nedan redovisas de köp, av mark avsedd för gruppbyggda småhus, som Forum har kännedom om och som skett i Stockholmsregionen sedan mars 2022. Uppenbart bättre och sämre lägen har gallrats bort. Notera att här avses prisnivåer inkl gatu- och exploateringskostnader men exkl anslutningar.

Fastighet etc	Område	Huvudsaklig användning	Datum	Kr/kvm BTA,	Pris tkr /tomt	Köpare	Avtalsform
Sätra 2:1 del av	Bredäng	Radhus	2023-12	12 000		Storstaden Stockholm Bostad AB	Markanvisning
Solhem 15:3 (del av)	Solhem	Radhus	2023-11	14 100		Shinelle fastighets-holding AB	Markanvisning
Kälvesta 1:3 m.fl.	Hässelby	Radhus	2023-06	11 844		BTH	Markanvisning
Sätra 2:1 m.fl.	Bredäng	Radhus	2023-03	14 000		Storstaden Stockholm Bostad AB	Markanvisning
Vidja 1:119 mfl	Vidja	Småhus	2022-10		269	Huddinge kommun	Förvärv
Sätra 2:1	Sätra	Radhus	2022-10	14 200		Erik Wallin AB	Markanvisning
Hässelby Villastad 31:1 m.fl.	Hässelby	Radhus	2022-08	11 000		Wallfast	Markanvisning
Gräddö 2:41-43	Rådmansö	Parhus	2022-06		300	Credentia	Markanvisning
Gräddö 2:41-43	Rådmansö	Parhus	2022-06		300	Credentia	Markanvisning
Gräddö 2:41-43	Rådmansö	Småhus	2022-06		550	Credentia	Markanvisning
Vårby gård 1:1	Östra Vårberget	Radhus	2022-03	12 500		M&P	Förvärv
Vällingby 4:1, Vinsta 5:1	Vällingby, Vinsta	Radhus	2021-11		1 900	Ikano	Markanvisning
Vällingby 4:1, Vinsta 5:1	Vällingby, Vinsta	Radhus	2021-11		1 900	JM	Markanvisning
Erstavik 25:32 (del av)	Ältadalen/Fisksätra	Småhus	2021-06		4 483	Bonava	Förvärv
Blåmesen 1, Huvudsta 3:1 m.fl	Huvudsta	F radhus	2021-03	19 500		Besqab	Markanvisning
Västberga 1:1 (del av)	Solberga	Radhus	2021-03		2 250	Wästbygg	Markanvisning
Jakobsberg 18:34	Tallbohov	Radhus	2021-02	9 200		Järfälla Folium	Förvärv

Ovanstående noteringar varierar mellan 300 och 4 186 tkr/tomt samt mellan 11 000 och ca 19 500 kr/kvm BTA. Intressant är att båda noteringarna i Huddinge avser förvärv. När det gäller markanvisningar så bedöms dessa ofta indikera på högre nivåer än genomförda köp.

Då tidpunkten för tecknandet av markanvisningsavtalen inte är densamma som när betalningen (köpet) sker så speglar inte det marknadsvärdet idag. Risker att ingå ett markanvisningsavtal idag på en osäker marknad är därför mindre än att ingå ett överlåtelseavtal. De priser som noteras vid markanvisningar eller andra avtal där det slutliga priset följer marknadsutvecklingen ligger därför sannolikt något över marknadsvärdet.

Avseende Vidja i Huddinge så handlade det om 67 småhustomter. Exploateringskontoret i Stockholm var säljare. Tomtstorlekar 1 500 – 3 500 kvm. Marken utgörs av skogs- och ängsmark, delvis i kuiperad terräng. Endast tre fastigheter omfattas av en ny detaljplan och får byggrätt för permanentboende. För övriga fastigheter pågår inget planarbete och inget planarbete är ej heller planerat. Med avseende på att detta i princip rörde sig om råmark bedöms att värdet för planlagda radhustomter inom värderingsobjektet återfinns klart över 269 tkr per tomt.

Den andra överlåtelsen avser en överlåtelse i Östra Vårberget där M&P förvärvade byggrätter av Huddinge kommun inom fastigheten Vårby Gård 1:1 i mars 2022 för 12 500 kr/kvm BTA. Priset baseras på en markanvisningstävling från 2016 och har räknats upp med KPI och motsvarade vid förvärvet ca 13 400 kr/kvm BTA. Inom området planeras för att uppföra radhus. Baserat på en snittbyggrätt på 105 kvm BTA motsvarar detta ca 1,4 Mkr. Denna överlåtelse skedde vid tidpunkt då prisnivåerna var som högst. Värdet bedöms därför sökas klart under 1,4 mkr eller 13 400 kr/kvm BTA idag då både byggkostnader och möjliga insatser är väsentligt lägre.

Två övriga förvärv finns med i tabellen ovan, ett i Älta Nacka och ett i Tallbohov i Järfälla. Av dessa bedöms Tallbohov vara mest jämförbart sett till både läge och prisnivåer på successionsmarknaden. Denna överlåtelse skedde under 2021 för 9 200 kr/kvm BTA.

För att bedöma vart inom intervallet byggrättsvärdet kan sökas så kan en exploateringskalkyl ställas upp. En rimlig insats för nyproduktion inom området bedöms till strax under 50 000 kr/kvm BOA med ett lån i föreningen på 12 000 kr/kvm BOA. Byggkostnaderna

inklusive VA och gatukostnader bedöms till ca 33 000 kr/kvm BTA idag.

Det ger följande resultat:

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	
Relation BOA/BTA	0,85		
Exploatörens intäkt (BTA)	51 000	kr/kvm ljus BTA	
Försäljningsomkostnader	1 000	kr/kvm ljus BTA	1
Byggekostnad	33 000	kr/kvm ljus BTA	
Vinstkrav på insatt kapital	18%		2
Vinstkrav	7 780	kr/kvm ljus BTA	
Byggrättsvärde:	9 220	kr/kvm ljus BTA	3

1)Försäljningsomkostnader enligt erfarenhetstal. Mäklare, föreningsbildn.

2) Vinstkravet räknas på insatt kapital vilket här motsvaras av summan av byggkostnaden och markvärdet.

3) Marknadsvärdet är beräknat genom att Exploatörens intäkt nedjusteras med försäljningsomkostnader, produktionskostnad samt vinstkrav på insatt kapital.

Ovanstående kalkyls byggekostnad är bedömd beaktat att en exploatör ej behöver anlägga garage under bebyggelsen.

Sammanvägt

Sammantaget beaktat såväl ortspriserna, de senaste månaderna och årets prisutveckling samt exploateringskalkylens resultat bedöms marknadsvärdet av bostadsbyggrätter till 9 000 kr/kvm ljus BTA.

Förutsatt ett byggrättsvärde på 9 000 kr/kvm ljus BTA ger det ett totalt värde för värderingsobjektet för ca 3 900 kvm BTA på mellan 35,1 Mkr vilket motsvarar **2,7 Mkr per tomt**.

Då detaljplanen förväntas att bli antagen inom c två månader bedöms det ej behöva göras något avdrag för risk och väntetid. Det totala värdet av byggrätterna bedöms därmed till 40,5 mkr vilket skäligen avrundas till **41 mkr**.

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet för fastigheten **Törnskogen 4:27, Sollentuna kommun**, bedöms vid tidpunkten 2024-06-07 till ovan givna förutsättningar till **41 000 000 kr**.

2024-06-07

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Camilla Backman

Civilingenjör
Fastighetsvärderare

Bilagor;

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

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 Advice 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 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 arendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arendeavtal 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 okulär 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, 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, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50