

# Värdeutlåtande

avseende mark för idrottsändamål  
berörande del av fastigheten

## **Sjökarby 3:1**

i Österåkers kommun



2019-09-24

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

## UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Österåkers kommun Samhällsbyggnadsförvaltningen 184 86 Österåker  genom Fredrik Nestor
<i>Syfte</i>	Värdeutlåtandet syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och avses att ligga till grund för interna bedömningar och förhandlingar. Bedömningen kommer att göras beaktat att markförhållandena är normala för denna typ av exploatering. Markvärdet kommer att uttryckas i kr/kvm BTA.
<i>Värderingsobjekt</i>	Värderingsobjektet utgörs av ett markområde om ca 6 800 kvm av del av fastigheten Sjökarby 3:1 i den norra delen av Åkersberga tätort i Österåkers kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är september 2019.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".  Enligt uppgift från uppdragsgivaren samt utlåtande från WT Partnership över områdets markbeskaffenhet och kostnader för markbearbetning kommer omfattande grundläggingskostnader att erfordras för att anlägga en rackethall inom värderingsobjektet. Med hänsyn till detta utlåtande kommer värdenivån endast att bedömas beaktat att markgrundläggningsförhållandena är normala och inte att motsvarande grundläggingskostnader som utlåtandet redovisar erfordras.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gällande detaljplan.</li><li>- Ortspris.</li><li>- Kartmaterial.</li><li>- Utlåtande från WT Partnership över områdets markbeskaffenhet och kostnader för markbearbetning.</li><li>- Besiktning av markområdet 2019-09-20.</li></ul>

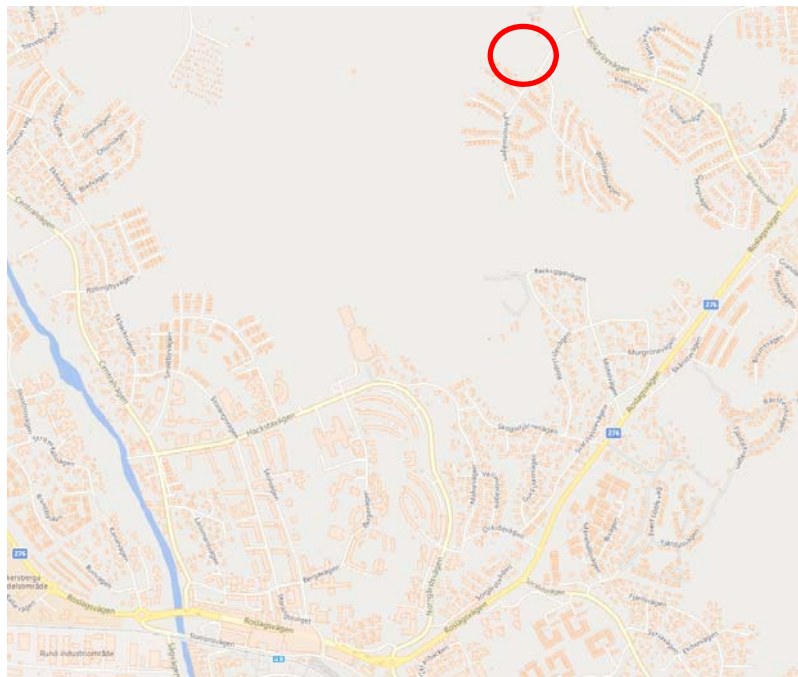
## BESKRIVNING

### *Objektbeskrivning*

Värderingsobjektet avser ett markområde ägt av Österåkers kommun. I nuläget utgörs området av naturmark.

### *Läge*

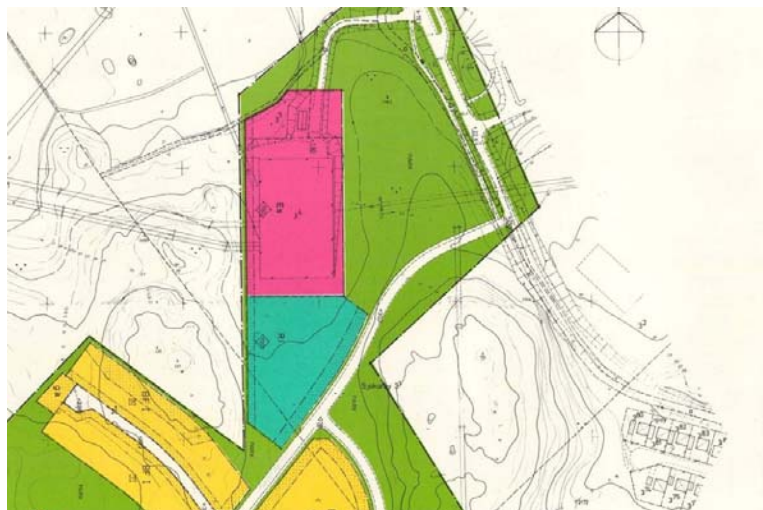
Värderingsobjektet är beläget ca 3,0–3,5 km norr om Åkersberga i Spånlot. Näromgivningen utgörs av småhusområden, transformatorstation, Sjökarbyskolan, Sjöhästens förskola samt ridhus. Området nås relativt lätt med bil från genomfartsleden Sjökarbyvägen.



Källa: Datscha.se

### *Planförhållanden*

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan från 1979-05-17. Genomförandetiden har gått ut, se grönmärkat område på kartan.



Planbestämmelserna anger att markområdet endast får nyttjas för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 m. Del av tomten är prickmarkerad innebärandes att den västra respektive östra delen av tomten ej får byggas.

#### *Byggnadsförslag*

Enligt WT Partnership avses markområdet vara föremål för en byggnation av en raketthall med en bruttoarea på 4 660 kvm. Forum har ej tagit del av eventuella skisser över planerad byggnation.

## VÄRDERING

### Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet bedöms med en ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp. Ortsprismetoden kompletteras även med en analys av arrende- och tomträttsupplåtelser avseende mark för liknande eller motsvarande ändamål.

### Marknadsanalys

#### *Idrottsanläggningar*

Tillgången på idrottsanläggningar är avgörande för den svenska idrottsutvecklingen. Under många år var det främst kommunerna som ansvarade för anläggningarna, men under 1990-talet inleddes försök med att låta föreningarna överta driften och ibland även ägarskapet. På senare tid har s.k. OPP-lösningar (Offentligt Privat Partnerskap) blivit allt mer vanliga, där de kommuner och företag samarbetat för att finansiera nya anläggningar. Fördelen med detta är att fler anläggningar har kunnat byggas, däremot har det medfört, som i ett led att för att kunna finansiera driftkostnaderna, att den mer organiserade idrotten trängas undan av mer ekonomiskt lönsamma aktiviteter samt att mer etablerade idrotter som fått stort genomslag i media gynnas.

Enligt idrottsrörelsen i Stockholm behövs det en fullstor bollhall per 20 000 invånare, en ishall per 25 000 invånare och en simhall per 30 000 invånare. Enligt statistikuppgifter från 2006 fanns det i kommuner med max 10 000 invånare ca 14 900 invånare per idrottshall. Kommuner med 10 000 - 25 000 invånare hade ca 23 200 invånare per idrottshall. Bristen på idrottshallar var störst i kommuner med 100 000 - 200 000 invånare, där ca 54 500 invånare delade på en idrottsanläggning.

Träning- och gymbranschen är relativt okänslig för svängningar i konjunkturen. Det ökade hälsomedvetandet i samhället bidrar till att branschen gått starkt. Fler aktörer har etablerat sig på marknaden vilket ökat konkurrensen och pressat priserna på gymkort. Etableringstakten tycks dock ha saktat in något under den senaste tiden, och tillväxten inom branschen ligger främst inom ökat tjänsteutbud, d.v.s. att kunna erbjuda kunderna tilläggsprodukter som exempelvis personlig tränare.

Lokaliseringen av nya anläggningar har gått från periferin till att läggas i allt mer centrala handelslägen eller i externhandelsområden med goda kommunikationer. Även bostadsområden med stor nyproduktion är attraktiva lägen.

### *Marknad*

Mark för idrottsändamål kan avse mycket olika typer av idrott som också ha mycket olika ekonomiska förutsättningar.

Vissa typer av idrottsanläggningar vänder sig främst till privatpersoner/företag och verkar på den kommersiella marknaden. De tydligaste exemplen på detta är olika former av gym. Andra idrottsanläggningar verkar främst på den kommersiella marknaden men har även inslag av ideell föreningsverksamhet. Exempel på sådana anläggningar är hallar för racketsport som t ex padel, tennis, badminton. Sedan finns det hallar som huvudsakligen nyttjas för skolverksamhet, ideell verksamhet men som även hyras ut på kommersiella villkor för t ex innebandy. Slutligen finns det anläggningar som nästan enbart nyttjas för skolverksamhet eller ideell verksamhet, t.ex. bollplaner, ishallar, friidrottsanläggningar.

De ekonomiska förutsättningarna för de olika idrottsanläggningarna har stora skillnader, vilket avspeglas i vilka markvärden de kan klara av att betala. I aktuellt fall är det frågan om en rackethall varpå anläggningen troligtvis kommer att verka på den kommersiella marknaden.

## Ortspris mark för idrottsändamål

Aktuellt markområde avses således byggas med en racketsporthall vilket bedöms kunna rymmas i gällande detaljplan. Med anledning av det företogs en ortsprisundersökning av obebyggda markområden för alla former av idrotts- och friskvårdsändamål. Denna typ av försäljningar är relativt ovanliga men Forum har kännedom om de följande affärerna inom Stockholmsregionen från och med 2015 och framåt:

### *Haninge*

I Albybergs verksamhetsområde sydöst om Handen i Haninge kommun förvärvades fastigheten Kalvsvik 16:1 under juni 2017 för 4,5 Mkr motsvarande **568 kr/kvm** markareal eller **2 250 kr/kvm BTA**. Tomten är 7 925 kvm stor och kommer att bebyggas med en racketsporthall inrymmandes 6st padelbanor samt restaurang. Gällande detaljplan anger industriändamål.

### *Danderyd*

Den 11 777 kvm stora fastigheten Djursholm 2:447 i Danderyds kommun köptes i juli 2016 av Good to Great Tennis Properties AB för att bebyggas med tennishall. Säljare var kommunen. Köpeskillingen motsvarade **500 kr/kvm** tomtareal. Fastigheten är belägen norr om Rinkebyvägens industriområde invid E18 och är detaljplanlagt för ändamålet idrott, sporthall. Grovt uppskattat på karta bedöms byggrätten till 7 250 kvm vilket således skulle indikera ett byggrättsvärde på ca **810 kr/kvm BTA**. Gällande detaljplan anger idrottsändamål.

### *Täby*

I Täby kommun tecknades i februari 2016 avtal om köp av del av Viggbyholm 74:1 för uppförande av idrottsanläggning. Överenskommen köpeskillning uppgår till **1 250 kr/kvm BTA**. Köpare är Viggbyholm Utvecklings AB. Pågående detaljplan anger att området avses planläggas såsom besöksanläggning.

### *Huddinge*

I Huddinge köptes i december 2015 fastigheterna Glömsta 4:17 & 4:18 för att bebyggas med en idrottshall. Köpare var Huga Fastigheter. Köpeskillingen på knappt 5 Mkr (4 986 100 kr) motsvarade beaktat en tomtareal på 7 877 kvm ett genomsnittligt markpris på **633 kr/kvm** tomtareal och knappt **2 500 kr/kvm BTA** lokaler. Utöver idrottshallen får även en bollplan plats på fastigheten.

## Tomträttsupplåtelser för idrottsändamål

Värdebedömningen kan även baseras på tomträttsavgälder för idrottsändamål. I många fall är dessa avgifter satta till mycket låga, närmast symboliska värden. Vi har dock uppgift om ett fåtal upplåtelser där avgälden synes vara satt efter någon form av marknadsmässigt tänkande.

Följande tomträttsupplåtelser av mark för idrottsändamål har Forum kännedom om:

Kommun	Anläggning	Fastighet	Areal	Kr/år	Kr/kvm	Markvärde		Beskrivning
						Avgäldsår	Kr/kvm	
Södertälje	Södertälje Bollhall	Bollen 1	20 845	174 050	8,3	2011	257	5 tennisbanor inne, 2 ute, 5 badminton, bowling
Stockholm	Enskede Rackethall	Enskede Gård 1:5	12 677	334 760	26,4	2010	813	Tennis, badminton, pingsis, squash, gym
Stockholm	Smedslättens tennis	Hattstugan 2 (Alvik)	7 978	108 800	13,6	2011	420	4 tennisbanor inomhus, 2 utomhus
Karlstad	Friskvårdsanläggning	Wittstock 2	2 438	39 000	16,0	2014	492	Gym, friskvårdsanläggning
Västerås	Bellevuehallen	Slånbäret 5	39 065	288 200	7,4	2014	227	Inomhusarena 15 000 kvm
Stockholm	Salkhallen	Racketen 8	9 289	631 260	68,0	2016	2 091	Tennishallar
Rinken 9	Scaniarinken	Rinken 9	68 483	1 190 000	17,4	2015	535	Ishockeyhall, fotbollsarena
Södertälje	Sydpoolen	Sabeln 3	15 728	493 000	31,3	2008	836	Äventyrsbad, Sydpoolen

Ovanstående visar generellt på markvärden på mellan 227 – 2 091 kr/kvm markareal. Objekten i Stockholm har höga nivåer såsom Enskede Rackethall och tennisanläggningen i Alvik. För dessa är också värden för alternativ användning mycket högre och det bedöms rimligt att detta även påverkar prisnivåerna, trots att användningen är reglerad i detaljplan.

### Sammanfattningsvis

Sammantaget kan konstateras att ekonomin för i vart fall större idrottsanläggningar är pressad och att bygggrätter för sådan verksamhet sannolikt har begränsat värde. För vissa delar som t ex gym, rackethallar och annan friskvård som utnyttjar sina lokaler mer intensivt bedöms dock att det finns en högre betalningsförmåga. Som synes ger priserna en mycket splittrad bild och osäkerheten i bedömningen blir därför mycket stor. Det bästa ekonomiska utfallet bedöms erhållas om anläggningen ligger så till att den kan utnyttjas för kommersiell verksamhet.

Ortspriserna visade på prisnivåer mellan 500 – 633 kr/kvm markareal eller mellan 1 250 – 2 500 kr/kvm BTA.

De underliggande markvärdena för tomträttsavgälderna bedöms ligga på nivån 227 – 2 091 kr/kvm markareal och år. I Enskede låg markvärdenivån 813 kr/kvm och Smedslättens tennis på nivån 420 kr/kvm. Nivåerna är dock tecknade under 2010 respektive 2011. Viss positiv prisutveckling bedöms ha skett sedan dess vilket även bekräftas av de köp som skett av mark för idrottsändamål. Bland de mer intressanta upplåtelseerna bedöms de i Södertälje vara såsom Sydpoolen och Scaniarinken med bedömda underliggande markvärden på 836 respektive 535 kr/kvm. Av dessa får främst Sydpoolen utgöra ett mer kommersiellt objekt.

Idag inrättas ofta rackethallar/padelhallar i lokaler ovan mark som alternativt skulle kunna nyttjas för industriändamål, därtill ofta placeras de i verksamhetsområden och baserat på Forums erfarenhet brukar även hyrorna för rackethallar ligga i nivå med industriändamål. De hyror som betalas för rackethallar klarar således av att konkurrera med alternativ användning som industri.

Med hänsyn till ovanstående är det rimligt att värdet av en byggrätt för rackethall ligger på ungefär samma nivå som byggrättsvärdet för en industribyggrätt. Industrimarkspriserna i motsvarande läge kan bedömas till ca 1 000 – 1 500 kr/kvm tomtareal. Bedömningen baseras främst på Forum kännedom om försålda industritomter inom Stockholms län. Beaktat tex en utnyttjandegrad på 50% av tomtmarken skulle det indikera ett byggrättsvärde på 2 000 – 3 000 kr/kvm BTA. Aktuell fastighet är dock planlagd såsom mark för idrottsändamål varpå en ändring av markanvändningen ej är tillåten utan en detaljplaneändring. Med anledning av det bedöms markvärdet sökas närmare den undre delen av värdeintervallet för obebyggd industrimark, dvs närmare 1 000 kr/kvm TA eller till och med lägre.

För två av de noterade förvärven anger även gällande/förslag till detaljplan att jämförelseobjektet endast kan nyttjas för idrottsändamål eller besöksändamål. För dessa ortspriser motsvarade prisnivån 810 respektive 1 250 kr/kvm BTA. Köpen är dock från 2016 och efterfrågan av mark för rackethallar bedöms ha ökat.

För en byggrätt för idrottshall/rackethall bedöms marknadsvärdet till 1 000 – 1 500 kr/kvm BTA. Här bedöms en rimlig nivå ligga i mitten av intervallet på nivån 1 250 kr/kvm BTA vilket beaktat planerad rackethall om 4 660 kvm BTA ger ett marknadsvärde på avrundat 5,8 Mkr motsvarande ca 850 kr/kvm markareal. Nivån uttryckt i kr/kvm markareal bedöms rimlig i jämförelse med markköpen, tomträttsupplåtelseerna samt Forums marknadskännedom om värdenivån av obebyggd industrimark i motsvarande läge.



## SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis bedöms marknadsvärdet av mark för idrottsändamål för aktuell del av fastigheten Sjökarby 3:1 i Österåkers kommun vid värdetidpunkten september 2019, enligt förutsättningarna ovan, till **1 250 kr/kvm BTA**. Beaktat den utnyttjandegrad som planeras för rackethallen motsvarar det ett markvärde på ca **850 kr/kvm** markareal.

Stockholm 2019-09-24

## FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Magnus Hofström  
*Civilingenjör*  
*Auktoriserad fastighetsvärderare*

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 66 55 315. Fax 021 66 55 317

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88