



Hammar Locum Metior AB

2013-05-02

PM UTKAST

Byggrättsvärde inom vattenområde

1. Uppdraget

Hammar Locum Metior AB har fått uppdrag av Västerviks kommun att ta bedöma byggrättsvärdet inom vattenområde mm utanför Slottsholmen i Västervik.

2. Bakgrund

Arbete med detaljplan för ett byggprojekt på Slottsholmen i Västervik pågår. Projektet omfattar viss bebyggelse inom vattenområdet öster om Slottsholmen. Avsikten är att aktuellt vattenområde ska överföras till fastigheten Slottsholmen 1.

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens va-system.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploitören.

Syftet med detta uppdrag är att bedöma en marknadsmässig köpeskilling för vattenområdet samt övrig kommunal mark inom planområdet.

3. Byggnadsprojektet

Projektet omfattar tre olika byggnadskroppar

- En byggnad inom nuvarande fastighet Slottsholmen 1 innehållande bostäder och centrumbebyggelse maximal byggnadsyta 900 kvm, 3-7 våningar (viss kommunal mark ska tillföras för att bilda tomtplatsen)
- En byggnad inom vattenområde innehållande bostäder och centrumbebyggelse maximal byggnadsyta 850 kvm i maximalt tre våningsplan
- En byggnad inom vattenområde innehållande centrumbebyggelse (eventbyggnad), maximal byggnadsyta 350 kvm i ett våningsplan.

Maximal bruttoarea inom planområdet är 6 000 kvm. Detta medför att vart och ett av de tre delområdena inte kan få maximalt utnyttjande. Enligt tillhandahållna uppgifter avser exploitören att utnyttja en byggrätt på ca 4 200 kvm boa/loa. Av detta avser 2 200 kvm bostäder och resterande 2 000 kvm hotell inklusive restaurang och lobby. Detta bedöms totalt motsvara ca 6 000 kvm BTA. För att möjliggöra en framtida eventbyggnad utan planändring bör 300 kvm BTA reserveras varför nu aktuell byggrätt begränsas till 5 700 kvm.

Kommunen äger mark runt den befintliga byggnaden som enligt min bedömning utgör en del av den nya byggnadstomten. Sådan mark bör principiellt sett värderas utifrån genomsnittsvärdet för byggnadstomten. Detta innebär att värdet ska beräknas enligt följande

(Areal inom byggnadstomten/hela byggnadstomtens areal)*totalvärde för marken.

I nedanstående värdering förutsätts att kommunen äger omkring 1/3 av markytan inom byggnadstomten.

I de värden som anges för vattenområdena ingår värdet av dessa områdens andel i mark inom landområdet för gemensamma ändamål.

4. Värdering

4.1 Bostäder inom vattenområde

Värdet av byggrätten inom vattenområdet bestäms främst av det förväntade värdet på färdig byggnad. Värdet av färdig bostad uppskattas till 30 000 kr/kvm BOA. Med värdet avses summan av bostadsrättsföreningens lån, insatser och eventuell upplåtelseavgift. Värdenivån grundas på begärda priser i andra nyproducerade områden.

Värdenivån 30 000 kr/kvm BOA ger vanligen ett byggrättsvärde på ca 4 000 kr/kvm BTA. Detta gäller vid traditionellt byggande på land och utan några kostsamma grundläggningsåtgärder.

Eftersom det här är fråga om byggande i vatten bedömer jag att det är förenat med större risk än vid byggande på land. Risken består dels i oväntade kostnader i samband med grundläggning och byggande och dels i en marknadsrisk. Eftersom flytande byggnader av detta slag är nytt på marknaden är det svårt att förutse efterfrågan. Risken i projektet är negativt för marknadsvärdet på byggrätten inom vattenområdet.

Min bedömning är att marknadsvärdet för de aktuella byggrätterna uppgår till ca 2 500 kr/kvm BTA.

Angivet värde förutsätter att kommunen tillhandahåller avgiftsbelagda parkeringsplatser (boendeparkering) inom 500 meter.

4.2 Bostäder inom landkvarter

Tomtens totala värde beror på byggrättens omfattning och innehåll. Som nämnts ovan bedöms värdet på färdig bostad indikera ett byggrättsvärde på ca 4 000 kr/kvm BTA. Med hänsyn till den aktuella tomtplatsens utformning och att p-platser inte kan ordnas i direkt anslutning till huset bedöms markvärdet i det aktuella fallet vara något lägre men ändå inom intervallet 3 000 – 4 000 kr.

4.3 Hotell inklusive lobby och restaurang

Lobby och restaurang utgör en nödvändig del för hotellverksamheten varför det inte finns anledning att särskilja dessa delar från hotellrummen. Något ortspris avseende byggrätter för hotell finns inte. Generellt gäller att värdenivån för denna typ av markanvändning är väsentligt lägre än värdenivån för mark avsedd för bostäder. Min bedömning är att byggrättsvärdet för denna användning uppgår till storleksordningen 1 000 kr/kvm BTA. I detta fall ser jag inte någon anledning till någon påtaglig differentiering mellan vattenområdet och fastlandstomten.

4.4 Eventbyggnaden inom vattenområde

För eventbyggnaden finns ingen marknadsinformation att hämta lokalt. Generellt kan dock sägas att denna typ av byggnader regelmässigt inte genererar några

större markvärden. Utifrån en allmän bedömning uppskattar jag värdet till ca 500 kr/kvm BTA. För en byggrätt på ca 300 kvm innebär detta 150 000 kr.

4.5 Övrig mark

Utöver vattenområdet äger kommunen viss landareal som ska överföras till fastigheten Slottsholmen 1 och som inte innehåller någon egen byggrätt utan utgör mark av gemensam karaktär för hela planområdet. Värdet av denna mark ska fördelas mellan de tre byggnadstomterna. Vid värderingen måste beaktas kostnad för flytt av brovaktarstugan. Om exploatören åläggs denna kostnad föreslår jag att marken i denna del överlåsts utan ersättning.

4.4 Sammanfattning

Ovanstående innebär följande för en total byggrätt på 5 700 kvm BTA. Fördelningen mellan hotell och bostäder inom vattenområdet respektive fastlandstomten är inte känd. Därför redovisas två exempel på lokalisering

Det första exemplet bygger på följande förutsättning

- 2 800 kvm bostäder inom fastlandstomten
- 1 500 kvm hotell med restaurang och lobby inom fastlandstomten
- 1 400 kvm hotell inom vattenområdet
- Ingen eventbyggnad

Detta ger följande

- Fastlandstomten; 11,3 mkr varav 9,8 mkr för 2 800 kvm bostäder och 1,5 mkr för 1 500 kvm hotell. För kommunens andel innebär detta ca 3,8 mkr.
- Vattenområdet; 1,4 mkr för 1 400 kvm hotell.

Totalt för kommunens del innebär detta alternativ således ca **5,2 mkr**.

Det andra exemplet bygger på följande förutsättning

- 2 000 kvm bostäder inom fastlandstomten
- 2 100 kvm hotell med restaurang och lobby inom fastlandstomten
- 800 kvm hotell inom vattenområdet
- 800 kvm bostäder inom vattenområdet
- Ingen eventbyggnad

Detta ger följande

- Fastlandstomten; 9,1 mkr varav 7,0 mkr för 2 300 kvm bostäder och 2,1 mkr för 2 100 kvm hotell. För kommunens andel innebär detta ca 3,0 mkr.
- Vattenområdet; 2,8 mkr varav 2 mkr för 800 kvm bostäder och 0,8 mkr för 800 kvm hotell.

Totalt för kommunens del innebär detta alternativ således ca **5,8 mkr**.

Angivna värden förutsätter lagakraftvunnen detaljplan. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp, el, fjärrvärme mm tillkommer i vanlig ordning. Det förutsätts

att anslutning till de olika näten kan ske till samma anläggningsavgifter som gäller vid byggande på land.

5. Kommentarer

Värdet av kommunens mark bestäms i första hand av faktorerna byggrättens totala omfattning och andelen bostäder. Viss betydelse har även lokaliseringen av bostäder respektive hotell. Som en konsekvens av detta bör ett kommande exploateringsavtal innehålla en bestämmelse om tilläggsköpeskilling om total byggrätt eller andelen bostäder ökas jämfört med vad som föresattes när köpeskillingen bestämdes.

Vid bestämmandet av köpeskilling måste beaktas parternas övriga åtaganden enligt exploateringsavtalet. Exempelvis kan det vara så att exploatören åtar sig vissa kostnader som belastar all mark inom området och därmed även den mark som kommunen äger. Eftersom angivna värden avser byggklar mark/vattenområde belastar sådana kostnader värdet på marken/vattenområdet. Exempel på sådana kostnader är arkeologiska undersökningar. Dessa kostnader bör principiellt sett belasta den mark som berörs. Jag saknar underlag för att närmare bedöma fördelningen mellan kommunens mark och exploatörens mark. Eftersom exploatörens mark är bebyggd talar mycket för att större delen av den totala kostnaden faller på kommunens mark. Om exploatören svarar för kostnaden i sin helhet bör således priset på kommunens mark sänkas med ett belopp som motsvarar den markens andel av kostnaden.

När det gäller ett eventuellt saneringsbehov är situationen möjligen något svårare att överblicka innan ytterligare undersökningar gjorts. Principen är även här att det angivna värdet avser mark som är omedelbart byggbar. Ett alternativ är här att säljaren i avtal utfäster att bekosta eventuell sanering. Alternativt kan köparen ta på sig detta ansvar, problemet är att bedöma risken och därmed skälig prisreduktion med en sådan lösning. Min uppfattning är att denna fråga vanligen löses genom ett säljaransvar.

Anders Sjöberg