

Värdeutlåtande

avseende fastigheterna

Visby Visborg 1:23 & 1:9

Gotlands kommun



2025-03-12

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

UPPDRAG/BESKRIVNING

<i>Uppdragsgivare</i>	Region Gotland genom Evelina Engdahl.
<i>Bakgrund/syfte</i>	Syftet med värdeutlåtande är att bedöma byggrättsvärdet för idrottsändamål inom värderingsobjekten. Byggrättsvärdet ska presenteras i kr/kvm BTA.
<i>Värderingsobjekt</i>	Del av fastigheten Visby Visborg 1:23 och 1:9, Gotlands kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	<p>Värdebedömningen baseras på tillgängliga ortspriser och vår erfarenhet av prisbildning på fastighetsmarknaden.</p> <p>För utlåtandet gäller bifogade "Allmänna villkor för värdeutlåtande", där det bl.a. förutsätts att marken ej är belastad med miljöföreningar. Vidare förutsätts normala markförhållandena.</p> <p>Exakt lokalisering är ej bestämd varför två delområden utreds för möjlig lokalisering. Byggrättsvärdet förutsätts vara densamma inom båda områdena.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Detaljplan.- Riskutredning.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.- Skriftlig information från uppdragsgivare.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i den södra delen av Visby i Visborgsområdet invid befintlig idrottsanläggning och naturmark.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan för del av Visby Visborgsområdet 1:9 m.fl. som vann laga kraft 2013-03-07. Detaljplanen medger ändamålet idrott.



VÄRDERING

Metod

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 marknadsmässig 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 i förekommande fall gör en exploateringskalkyl för att stämma av rimligheten i bedömningarna. I detta fall bedöms ortsprismetoden vara mest lämplig.

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 trängs 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 tjänstebud, d.v.s. att kunna erbjuda kunderna tillägsprodukter 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.

Ortsprisanalys och värdebedömning

Forum känner till följande överlåtelse/ upplåtelser som bedöms vara intressanta för värdebedömningen:

Värt att nämna är att Region Gotland tecknade ett markanvisningsavtal med Visby Padel Fastighet AB i september 2020 gällande rekreatiomsområdet i Visborg. Området ska upplåtas med tomträtt där avgälden ska baseras på ett underliggande byggrättsvärde om **350 kr/kvm BTA**. Markanvisningen återgick emellertid till Region Gotland 2024 då exploatören inte inkom med efterfrågade underlag för godkännande av tomträttsavtal.

Ishall

Borås kommun förvärvade fastigheten Kilsund 4 av Ås Härads Fastigheter för 22 mkr i januari 2023 och byggrätten är ca 6 300 kvm BTA. Priset motsvarade därmed ca **3 500 kr/kvm BTA**. Säljare hade för avsikt att bygga ishall för att sedan hyra ut den till Borås Stad på ett 30-årigt hyreskontrakt. Bygglov och samtliga kommunala beslut var vid köptillfället tagna. Det var dock svårt för säljaren att ordna finansiering varför aktören valde att sälja marken/projektet till Borås Stad. Planerad byggnad upptar hela byggrätten. Övrig mark blir parkeringsyta eller park.

I Riksby i Bromma erhöll Hemsö markanvisning för en ishall under augusti 2022 av Stockholms stad. Marken avses upplåtas med tomträtt med en avgäld på 105 kr/kvm BTA. Beaktat en avgäldsränta vid nyupplåtelse på 4,0 -4,5 % bedöms det underliggande byggrättsvärdet motsvara ca **2 500 kr/kvm BTA**.

Södertälje kommun upplåter med tomträtt fastigheten Rinken 9 till Telge Fastigheter AB. Fastigheten är bebyggd med en ishall, Scaniarinken. Ändamålet idrottsändamål och avgälden är 1 190 000 kr/år. Nästa avgäldsperiod börjar gälla i oktober 2025 och avgälden för ishall baseras på ett byggrättsvärde om **1 000 kr/kvm BTA**.

Övriga idrottsändamål

I september 2023 förvärvade Hemtag Stockholm AB fastigheten Rensättra 6:2 av Nacka kommun med syfte att uppföra ett badhus. Priset motsvarade **1 000 kr/kvm BTA**. Värdet av idrottsmark generellt bedömdes samtidigt till **2 000 kr/kvm BTA**.

I Tallkrogen i Stockholms kommun erhöll Hemsö under augusti 2022 markanvisning av Stockholms kommun för att mark skall upplåtas med tomträtt till en avgäld på 110 kr/kvm BTA. Hemsö avser uppföra en idrottsanläggning för Djurgården Hockey utgörandes av två isrinkar samt lokaler i bottenvåning. Markområdet

har en god exponering mot Nynäsvägen. Beaktat en avgäldsrenta vid nyupplåtelse på 4,0 -4,5 % bedöms det underliggande bygg-rättsvärdet motsvara ca **2 500 kr/kvm BTA**.

I Strängnäs köpte Strängnäs kommun i mars 2022 del av Strängnäs 3:17 detaljplanelagd för ändamålet golfbana. Marken om 11 000 kvm ligger i anslutning till idrottsområdet Larslunda och förväntningar finns att kunna utveckla delar av marken för annat idrottsändamål. Köpeskillingen motsvarade 120 kr/kvm tomtareal. Säljare var Strängnäs golfklubb. I samma område, Larslunda i Strängnäs, uppläts under våren 2020 fastigheten Strängnäs 3:67 med tomträtt med ändamålet "padelhall med kompletterande verksamheter såsom gym, friskvård och mötesrum". Tomträttsavgälden sattes genom markanvisningstävling och uppgår till 300 000 kr/år, motsvarande ett underliggande markvärde om 2 874 kr/kvm tomtareal. Närliggande Strängnäs 3:66 uppläts i mars 2020 med tomträtt med ändamålet "gym med gruppträning och kompletterande verksamheter såsom friskvård, rehabilitering etc.". Tomträttsavgälden om 123 975 kr/år motsvarar ett underliggande markvärde om ca 1 700 kr/kvm tomtareal eller ca **1 200 kr/kvm BTA**.

I samband med markanvisningsbeslut i Riksby (tidigare omnämnt) erhöll Salktennis markanvisning för tennishall som skall upplåtas med tomträtt. Avgälden för idrottsändamål i bottenplan ska uppgå till 115 kr/kvm BTA och till 58 kr/kvm BTA för det övre planet. Beaktat en avgäldsrenta vid nyupplåtelse på 4,0 -4,5 % bedöms det underliggande bygg-rättsvärdet motsvara ca **2 700 kr/kvm BTA**, respektive 1 400 kr/kvm BTA.

I Västerås tecknade kommunen och Hemsö i oktober 2021 tomträttsavtal avseende fastigheten Kristiansborgsbadet 1 i Västerås med ändamålet "bad- och friskvård och därtill närliggande verksamheter". I samband med tomträttsavtalet köpte även Hemsö byggnaden på fastigheten som inrymmer ett badhus. Tomträttsavgälden är baserad på ett underliggande marknadsvärde motsvarande 707 kr/kvm tomtareal och **650 kr/kvm BTA**.

I maj 2021 upplät Huddinge kommun fastigheten Supernovan 5 till Beachhallen Tropical AB. Inom området ska en volleybollhall uppföras samt konferensanläggning. Avgälden för idrottsändamål är satt till 52 kr/kvm BTA. Utifrån en avgäldsrenta på 4,0-4,5% som är brukligt vid nyupplåtelser motsvarar det ett underliggande markvärde på ca **1 155 – 1 300 kr/kvm BTA**.

I januari 2020 beslöt Österåkers kommun att sälja ca 6 800 kvm av fastigheten Sjökarby 3:1 planlagd för idrottsändamål. Priset angavs till 426 kr/kvm tomtareal men då måste köparen ta bort massor belägna på marken, vilket bedömdes kosta 423 kr/kvm tomtareal. Inklusivt den kostnaden motsvarade således priset ca **850 kr/kvm tomtareal**. Inom området avses att uppföras en hall omfattande 4 660 kvm BTA. Priset motsvarar därmed **1 240 kr/kvm BTA**.

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.

Bedömning

Ortspriserna ovan indikerar på byggrättsvärden mellan 650–3 500 kr/kvm BTA. Den högsta nivån avser ett kommunalt köp av mark för ishall där privat aktör inte kunde genomföra projektet på grund av finansieringsproblem. En privat aktör hade sannolikt därför inte haft möjlighet att betala denna nivå för byggrätten. Byggrättsvärdet bedöms därför klart understiga 3 500 kr/kvm BTA.

De senaste noteringarna i Stockholm som pekar på de högre nivåerna i intervallet avser emellertid tomträttsupplåtelser och inga direkta köp men visar ändå på en hög nivå. Markvärdet i Stockholmsområdet är emellertid generellt högt vilket sannolikt påverkar även mark för idrottsändamål. Värdet bedöms därför sökas under dessa nivåer, det vill säga under 2 500 kr/kvm BTA.

En av upplåtelseerna avser mark i närheten av väderingsobjektet. Där har regionen anvisat mark för idrottsändamål för 350 kr/kvm BTA. Sett till övriga upplåtelser bedöms dock denna nivå som något låg, även om det bedöms som motiverat att värdet är lägre i och med att de ekonomiska förutsättningarna sannolikt är sämre på Gotland än på fastlandet.

Resterande nivåer visar på mer samlade nivåer mellan 650 – 1 200 kr/kvm BTA. Den lägsta nivån avser ett badhus som är en väldigt kostnadstung verksamhet, byggrättsvärdet bedöms därför sökas något över 650 kr/kvm BTA.

Den mest intressanta av dessa överlåtelser är den nyligen omförhandlade tomträtten i Södertälje som avser ishall där

tomträttsavgälden baseras på ett underliggande byggrättsvärde om 1 000 kr/kvm BTA. Denna nivå bedöms som fullt rimlig om värderingsobjektet utgjort en ishall i en mellanstor kommun på fastlandet. Sett till läget för värderingsobjektet på Gotland samt den markanvisning som skett för idrottsändamål under 2020 så bedöms värdet sökas under 1 000 kr/kvm BTA.

Utifrån en samlad bedömning bedöms byggrättsvärdet för ändamålet ishall/idrottsändamål sökas kring **750 kr/kvm BTA**, dvs något över markanvisningen för badhus i Västerås som bedöms vara en mer kostnadstung investering men klart under upplåtelsen i Södertälje.

BYGGRÄTTSVÄRDE

Marknadsvärdet av del av fastigheten **Visby Visborg 1:23 och 1:9 i Gotlands kommun** bedöms vid värdetidpunkten **2025-03-12** till **750 kr/kvm BTA**.

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm, 2025-03-12

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Camilla Backman

Civilingenjör

Auktoriserad Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
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 Fastighets ekonomi 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, tomtträtter, 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 specialkompetens 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 värderingsdatumet (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 värderingsdatumet.

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

Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

Baltzarsgatan 18, 211 36 Malmö
Tel 040 12 60 70

Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping
Tel 011 12 61 21

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Södra Förmansvägen 12, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88